Deutscher Bundestag
4. Wahlperiode

Drucksache IV/1488

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
8 — 52101 — 5454/63

Bonn, den 1. Oktober 1963

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes

mit 8 Anlagen, der Begründung sowie einem Anlageheft zur Begründung (Anlage I) mit der Bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Finanzen.

Der Bundesrat hat zu der Gesetzesvorlage in seiner 260. Sitzung am 12. Juli 1963 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie aus der Anlage II ersichtlich Stellung genommen.

Im übrigen hat der Bundesrat gegen den Entwurf keine Einwendungen erhoben. Er ist der Ansicht, daß das Gesetz seiner Zustimmung bedarf.

Die Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist aus der Anlage III zu ersehen.

Für den Bundeskanzler
Der Bundesminister für Verkehr

Seebohm

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, 532 Bad Godesberg, Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. 6 35 51

Anlage I

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Bewertungsgesetz vom 16. Oktober 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 1035), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom .... 1963 (Bundesgesetzbl. I S. ....) *), wird wie folgt geändert und ergänzt.

1. § 1 erhält die folgende Fassung:

„§ 1

Geltungsbereich

(1) Die allgemeinen Bewertungsvorschriften (§§ 2 bis 17) gelten für alle öffentlich-rechtlichen Abgaben, die der Gesetzgebung des Bundes unterliegen und durch Bundesfinanzbehörden oder durch Landesfinanzbehörden verwaltet werden.

(2) Wird eine öffentlich-rechtliche Abgabe der im Absatz 1 bezeichneten Art nur teilweise durch Bundesfinanzbehörden oder durch Landesfinanzbehörden verwaltet, so gelten die allgemeinen Bewertungsvorschriften insoweit, als die Abgabe durch Bundesfinanzbehörden oder durch Landesfinanzbehörden verwaltet wird.

(3) Die allgemeinen Bewertungsvorschriften (§§ 2 bis 17) gelten nicht, soweit im Zweiten Teil dieses Gesetzes oder in anderen Steuergesetzen besondere Bewertungsvorschriften enthalten sind."

2. § 11 wird gestrichen.

3. In § 18 Abs. 2 werden die Worte „, die Erbschaftsteuer und die Grunderwerbsteuer" durch die Worte „und die Erbschaftsteuer" ersetzt.

4. Die Überschrift vor § 20 erhält die folgende Fassung:

„Erster Abschnitt

Einheitsbewertung

A. Allgemeines"

5. § 20 erhält die folgende Fassung:

„§ 20

Einheitswerte

Einheitswerte werden nach den Vorschriften dieses Abschnitts ermittelt und nach Maßgabe des § 214 der Reichsabgabenordnung für die dort bezeichneten wirtschaftlichen Einheiten, Untereinheiten und Teile dieser Einheiten und Untereinheiten gesondert festgestellt."

6. Hinter § 20 wird der folgende § 20 a eingefügt:

„§ 20 a

Grundbesitz

Grundbesitz sind

1. die wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (§ 28),
2. die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens (§ 50),
3. die Betriebsgrundstücke (§ 57)."

7. § 21 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 erhält die Nummer 1 die folgende Fassung:

„1. in Zeitabständen von je sechs Jahren: für den Grundbesitz und für die Mineralgewinnungsrechte;".

b) In Absatz 1 erhalten die Sätze 2 und 3 die folgende Fassung:

„Durch Rechtsverordnung kann bei einer erheblichen Änderung der für die Bewertung maßgebenden Umstände oder aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung der Hauptfeststellungszeitraum für Grundbesitz und für Mineralgewinnungsrechte um höchstens drei Jahre, für die wirtschaftlichen Einheiten des Betriebsvermögens um ein Jahr verkürzt oder verlängert werden. Die Bestimmung kann sich auf einzelne Vermögensarten oder beim Grundbesitz auf Gruppen von Fällen, in denen sich die für die Bewertung maßgebenden Verhältnisse seit dem letzten Hauptfeststellungszeitpunkt in derselben Weise geändert haben, beschränken."

c) In Absatz 2 Satz 2 werden die Worte „§ 32 Absatz 2 und § 63" durch die Worte „§ 30 Abs. 2, § 39 b Abs. 2, §§ 41, 45, 63 und 69" ersetzt.

*) Der Entwurf dieses Gesetzes (ÄndG-BewG 1963) ist dem Bundestag zugeleitet worden (BT-Drucksache IV/909).

8. § 22 wird wie folgt geändert und ergänzt:

   a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

      aa) In Nummer 1 Satz 1 werden die Worte „bei einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, einem Grundstück oder einem Betriebsgrundstück" durch die Worte „beim Grundbesitz" ersetzt;

      bb) in Nummer 1 wird Satz 3 gestrichen;

      cc) in Nummern 1 und 2 werden die Worte „wenn der Wert" jeweils durch die Worte „wenn der nach § 25 abgerundete Wert" ersetzt;

      dd) in Nummer 2 wird Satz 2 gestrichen.

   b) Absatz 2 erhält die folgende Fassung:

      „(2) Führt eine nach dem Feststellungszeitpunkt eingetretene Änderung im Wert, in der Art oder in der Zurechnung des Gegenstandes zu einer Fortschreibung (§ 225 a der Reichsabgabenordnung), so werden vorbehaltlich des § 24 a die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde gelegt, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt). Beruht die Fortschreibung nicht auf einer solchen Änderung (Fortschreibung zwecks Fehlerberichtigung), so wird als Fortschreibungszeitpunkt der Beginn des Kalenderjahres zugrunde gelegt, in dem der Fortschreibungsbescheid erteilt oder ein entsprechender Antrag gestellt wird. Die Vorschriften in § 30 Abs. 2, § 39 b Abs. 2, §§ 41, 45, 63 und 69 über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts bleiben unberührt."

9. § 23 wird wie folgt geändert und ergänzt:

   a) In Absatz 1 wird der folgende Satz angefügt:

      „Eine Nachfeststellung ist außer in den Fällen der Nummern 1 und 2 durchzuführen, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) erstmals für die Zwecke der Vermögensbesteuerung ein besonderer Einheitswert festzustellen ist (§ 53 h Abs. 2)."

   b) In Absatz 2 Satz 1 werden hinter den Worten „Nachfeststellung werden" die Worte „vorbehaltlich des § 24 a" eingefügt.

   c) In Absatz 2 Satz 3 werden die Worte „§ 32 Absatz 2 und § 63" durch die Worte „§ 30 Abs. 2, § 39 b Abs. 2, §§ 41, 45, 63 und 69" ersetzt.

10. Hinter § 23 wird der folgende § 23 a eingefügt:

„§ 23 a

Aufhebung des Einheitswerts

(1) Der Einheitswert wird aufgehoben, wenn

1. die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) wegfällt;
2. der Einheitswert der wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) infolge des Eintritts von Befreiungsgründen für die Besteuerung nicht mehr von Bedeutung ist.

(2) Bei der Aufhebung des Einheitswerts werden die Verhältnisse zugrunde gelegt, die auf den Aufhebungszeitpunkt ermittelt worden sind. Aufhebungszeitpunkt ist in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) folgt, und in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Einheitswert erstmals für die Besteuerung nicht mehr von Bedeutung ist.

(3) Die Vorschriften der Reichsabgabenordnung über die Fortschreibungsfeststellung sind entsprechend anzuwenden."

11. Die Überschrift vor § 24 wird gestrichen.

12. Hinter § 24 werden die folgenden §§ 24 a bis 24 c eingefügt:

„§ 24 a

Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz und für Mineralgewinnungsrechte sind die Wertverhältnisse im letzten Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

§ 24 b

Erklärungspflicht

Die Steuerpflichtigen haben auf Grund allgemeiner oder besonderer Aufforderung Erklärungen als Unterlage für die Feststellung des Einheitswerts abzugeben. Die Erklärungen sind Steuererklärungen im Sinne des § 166 der Reichsabgabenordnung.

§ 24 c

Auskünfte, Erhebungen

(1) Die Eigentümer von Grundbesitz haben dem Finanzamt auf Anforderung alle Angaben zu machen, die es für die Sammlung der Kauf-, Miet- und Pachtpreise braucht. Bei dieser Erklärung ist zu versichern, daß die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht sind.

(2) Die Finanzämter können zur Vorbereitung einer Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes örtliche Erhebungen über die Bewertungsgrundlagen anstellen. § 173 Abs. 1 der Reichsabgabenordnung ist entsprechend anzuwenden; das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt."

13. In § 25 erhält die Nummer 1 die folgende Fassung:

    „1. bei Grundbesitz auf volle 100 Deutsche Mark,".

14. § 26 wird wie folgt geändert:

    a) In Satz 1 werden die Worte „und § 11 Absatz 3" gestrichen.

    b) Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1. Es wird der folgende Absatz 2 angefügt:

    „(2) Bei der Bewertung von ausländischem Grundbesitz sind Bestandteile und Zubehör zu berücksichtigen. Zahlungsmittel, Geldforderungen, Wertpapiere und Geldschulden sind nicht einzubeziehen."

15. Die Überschrift vor § 28 erhält die folgende Fassung:

    „B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

    I. Allgemeines"

16. Die §§ 28 bis 49 werden durch die folgenden §§ 28 bis 49 f ersetzt:

„§ 28

Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

(1) Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.

(2) Zu den Wirtschaftsgütern, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören insbesondere der Grund und Boden, die Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die stehenden Betriebsmittel und ein normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln; als normaler Bestand gilt ein solcher, der zur gesicherten Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

(3) Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören nicht

1. Zahlungsmittel, Geldforderungen, Geschäftsguthaben und Wertpapiere,
2. Geldschulden,
3. über den normalen Bestand hinausgehende Bestände (Überbestände) an umlaufenden Betriebsmitteln,
4. Tierbestände oder Zweige des Tierbestands und die hiermit zusammenhängenden sonstigen Wirtschaftsgüter (z. B. Gebäude, abgrenzbare Gebäudeteile, Betriebsmittel), wenn die Tiere weder nach § 39 a zur landwirtschaftlichen Nutzung noch nach § 48 zur sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gehören. Die Zugehörigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen wird hierdurch nicht berührt, es sei denn, die gesamten Tierbestände gehören nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

§ 29

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

(1) Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft umfaßt

1. den Wirtschaftsteil,
2. den Wohnteil.

(2) Der Wirtschaftsteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft umfaßt

1. die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen:
   a) die landwirtschaftliche Nutzung,
   b) die forstwirtschaftliche Nutzung,
   c) die weinbauliche Nutzung,
   d) die gärtnerische Nutzung,
   e) die sonstige land- und forstwirtwirtschaftliche Nutzung;
2. die folgenden nicht zu einer Nutzung nach Nummer 1 gehörenden Wirtschaftsgüter und Grundstücksflächen:
   a) Abbauland (§ 37),
   b) Geringstland (§ 38),
   c) Unland (§ 38 a);
3. die Nebenbetriebe (§ 36).

(3) Der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft umfaßt die Wohngebäude und die für Wohnzwecke benutzten Gebäudeteile des Betriebs.

(4) In den Betrieb sind auch dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude, die auf dem Grund und Boden des Betriebs stehen, und dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, einzubeziehen.

(5) Anteile des Eigentümers an Grundstücksflächen und an anderen Wirtschaftsgütern können in den Betrieb einbezogen werden, wenn sie mit dem Betrieb zusammen genutzt werden.

(6) Einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden auch Stückländereien. Stückländereien sind einzelne land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen, bei denen die Wirtschaftsgebäude oder die Betriebsmittel oder beide Arten von Wirtschaftsgütern nicht dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören.

§ 30

Bewertungsstichtag

(1) Für die Größe des Betriebs sowie für den Umfang und Zustand der Gebäude und der stehenden Betriebsmittel sind die Verhältnisse im Feststellungszeitpunkt maßgebend.

(2) Für die umlaufenden Betriebsmittel ist der Stand am Ende des Wirtschaftsjahres maßgebend, das dem Feststellungszeitpunkt vorangegangen ist.

§ 30 a

Zusammensetzung des Einheitswerts

(1) Der Einheitswert umfaßt den Wert für den Wirtschaftsteil (Wirtschaftswert) und den Wert für den Wohnteil (Wohnungswert).

(2) Der Wirtschaftswert wird gebildet aus den Vergleichswerten (§ 33) und den Abschlägen und Zuschlägen (§ 35) sowie aus den Werten der nach §§ 36 bis 38 a gesondert zu bewertenden Grundstücksflächen und sonstigen Wirtschaftsgüter. Für seine Ermittlung gelten außer den Bestimmungen in den §§ 31 bis 38 a auch die besonderen Vorschriften in den §§ 39 bis 48.

§ 31

Bewertungsgrundsatz, Ertragswert

(1) Bei der Wertermittlung werden unbeschadet der Regelung, die in § 38 b für den Wohnungswert getroffen ist, die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten angewendet.

(2) Ertragswert ist das Achtzehnfache des Reinertrags, der im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erzielt werden kann (Ertragsfähigkeit). Dabei ist davon auszugehen, daß die Bewirtschaftung unter gewöhnlichen Verhältnissen ordnungsmäßig, gemeinüblich und mit entlohnten fremden Arbeitskräften erfolgt. Außerdem ist zu unterstellen, daß der Betrieb schuldenfrei ist.

§ 32

Ertragsbedingungen

(1) Bei der Beurteilung der Ertragsfähigkeit (§ 31 Abs. 2) sind die auf sie einwirkenden Umstände zu berücksichtigen, soweit sie nicht unwesentlich sind.

(2) Zugrunde zu legen sind

1. die tatsächlichen Verhältnisse für
   a) die natürlichen Ertragsbedingungen (Boden und Wasser, Geländeform, Klima),
   b) die folgenden wirtschaftlichen Ertragsbedingungen:
      aa) innere Verkehrslage (Lage für die Bewirtschaftung der Betriebsflächen),
      bb) äußere Verkehrslage (Lage für die Anfuhr der Betriebsmittel und die Abfuhr der Erzeugnisse),
      cc) Betriebsgröße;
2. die in der Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse für
   a) die in Nummer 1 Buchstabe b nicht bezeichneten wirtschaftlichen Ertragsbedingungen, insbesondere Preise und Löhne,
   b) die übrigen zu berücksichtigenden Umstände, insbesondere die Betriebsmittel.

(3) Bei Stückländereien sind die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen nach Absatz 2 Nr. 1 Buchstabe b mit den regelmäßigen Verhältnissen der Gegend anzusetzen.

§ 33

Vergleichswert und Hektarwert

(1) Vergleichswert ist der für die einzelne Nutzung in einem vergleichenden Verfahren (§ 34) nach ihrer Ertragsfähigkeit ermittelte Wert.

(2) Das vergleichende Verfahren kann auch auf Nutzungsteile (z. B. bei gärtnerischer Nutzung Blumen- und Gemüsebau, Obstbau, Baumschulen) gesondert angewendet werden.

(3) Der auf die Flächeneinheit eines Hektars bezogene Vergleichswert ist der Hektarwert.

(4) Die Hof- und Gebäudefläche des Betriebs ist in die einzelne Nutzung einzubeziehen, soweit sie ihr dient. Hausgärten bis zur Größe von 10 Ar sind zur Hof- und Gebäudefläche zu rechnen. Wirtschaftswege, Hecken, Gräben, Grenzraine und dergleichen sind in die Nutzung einzubeziehen, zu der sie gehören; dies gilt auch für Wasserflächen, soweit sie nicht Unland sind.

(5) Kann ein Vergleich nicht durchgeführt werden, so gilt als Vergleichswert der Ertragswert, der nach der Ertragsfähigkeit für die Nutzung (den Nutzungsteil) abweichend von Absatz 1 unmittelbar zu ermitteln ist (Einzelertragswert).

§ 34

Vergleichendes Verfahren

(1) Im vergleichenden Verfahren werden für die zu den einzelnen Betrieben der Land- und Forstwirtschaft gehörenden Nutzungen derselben Art (§ 29 Abs. 2 Nr. 1) oder für Teile dieser

Nutzungen Werte durch Vergleich der sich aus den unterschiedlichen Ertragsbedingungen ergebenden Ertragsfähigkeit ermittelt.

(2) Zur Durchführung des vergleichenden Verfahrens werden nach ihren Ertragsbedingungen geeignete Nutzungen oder Nutzungsteile als Bewertungsstützpunkte (Hauptbewertungsstützpunkte, Landes-Bewertungsstützpunkte, Orts-Bewertungsstützpunkte) vorweg bewertet. Die nicht als Bewertungsstützpunkte bewerteten Nutzungen oder Nutzungsteile werden durch Vergleich ihrer Ertragsfähigkeit mit der Ertragsfähigkeit der Bewertungsstützpunkte bewertet.

(3) Im Rahmen des vergleichenden Verfahrens wird die Ertragsfähigkeit der Nutzungen oder Nutzungsteile durch eine Vergleichszahl ausgedrückt. Die Vergleichszahl ist vorbehaltlich der §§ 39 b, 42, 47 und 48 ein Hundertsatz; der Hundertsatz gibt an, in welchem Verhältnis der Hektarwert zu dem Hektarwert einer Nutzung mit dem Hundertsatz 100 steht.

(4) Soweit es die Eignung als Bewertungsstützpunkt erfordert, können bei ihm zugepachtete Flächen mit berücksichtigt werden. In diesen Fällen ist der Vergleichswert, der für die Nutzung oder den Nutzungsteil bei der Ermittlung des Einheitswerts des Betriebs anzusetzen ist, nach Absatz 2 Satz 2 zu ermitteln.

(5) Der Hektarwert bei dem Hundertsatz 100 sowie die Hundertsätze, Hektarwerte oder sonstigen Vergleichszahlen der Hauptbewertungsstützpunkte nach Absatz 2 werden entsprechend der Ertragsfähigkeit (§ 31 Abs. 2) durch Rechtsverordnung festgesetzt. Ferner kann durch Rechtsverordnung Näheres über die Ermittlung der Ertragsfähigkeit der nicht als Hauptbewertungsstützpunkte bewerteten Nutzungen oder Nutzungsteile bestimmt werden.

§ 35

Abschläge und Zuschläge

(1) Abschläge und Zuschläge sind zu machen, wenn

1. die tatsächlichen Verhältnisse bei einer Nutzung oder einem Nutzungsteil von den bei der Bewertung unterstellten regelmäßigen Verhältnissen der Gegend (§ 32 Abs. 2 Nr. 2) abweichend und
2. die Abweichung eine Änderung des Vergleichswertes der Nutzung oder des Nutzungsteiles um mehr als den zehnten Teil, mindestens aber um 500 Deutsche Mark, oder um mehr als 10 000 Deutsche Mark, bewirkt.

(2) Der Abschlag oder der Zuschlag ist nach der durch die Abweichung bedingten Minderung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit zu bemessen.

(3) Bei Stückländereien sind weder Abschläge für fehlende Betriebsmittel beim Eigentümer des Grund und Bodens noch Zuschläge für Überbestand an diesen Wirtschaftsgütern bei deren Eigentümern zu machen.

§ 36

Nebenbetriebe

(1) Nebenbetriebe sind Betriebe, die dem Hauptbetrieb zu dienen bestimmt sind und nicht einen selbständigen gewerblichen Betrieb darstellen.

(2) Die Nebenbetriebe sind gesondert mit dem Einzelertragswert zu bewerten.

§ 37

Abbauland

(1) Zum Abbauland gehören die Flächen des Betriebs, die durch Abbau der Bodensubstanz nutzbar gemacht werden (Sand-, Kies-, Lehmgruben, Steinbrüche, Torfstiche und dergleichen).

(2) Das Abbauland ist gesondert mit dem Einzelertragswert zu bewerten.

§ 38

Geringstland

(1) Zum Geringstland gehören die Grundstücksflächen geringster Ertragsfähigkeit, für die nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 16. Oktober 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 1050) keine Wertzahlen festzustellen sind.

(2) Das Geringstland ist mit besonderen Hektarwerten von mindestens 100 und höchstens 300 Deutsche Mark zu bewerten. Die Hektarwerte werden nach Maßgabe der erzielbaren Erträge durch Rechtsverordnung festgesetzt; dabei können Wertgruppen gebildet werden.

§ 38 a

Unland

(1) Zum Unland gehören die Grundstücksflächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können.

(2) Unland wird nicht bewertet.

§ 38 b

Wohnungswert

Wohnungswert ist der Wert der Wohngebäude und der für Wohnzwecke benutzten Gebäudeteile des Betriebs. Für seine Ermittlung sind die Grundsätze maßgebend, die beim Grundvermögen für die Bewertung der Miet-

wohngrundstücke im Ertragswertverfahren (§§ 51 e bis 52 d und 53 h) gelten. Der ermittelte Betrag ist um zehn vom Hundert zu vermindern.

§ 38 c

Verteilung des Einheitswerts

In den Fällen des § 29 Abs. 4 ist der Einheitswert nur für die Zwecke anderer Steuern als der Grundsteuer nach § 216 Abs. 1 Ziff. 2 der Reichsabgabenordnung zu verteilen. Der danach festgestellte Wert gilt als Einheitswert. Bei der Verteilung wird für einen anderen Beteiligten als den Eigentümer des Grund und Bodens ein Anteil nicht festgestellt, wenn er weniger als 1000 Deutsche Mark beträgt. Die Verteilung unterbleibt, wenn die Anteile der anderen Beteiligten zusammen weniger als 1000 Deutsche Mark betragen.

§ 38 d

Selbständiger Einheitswert

Ergibt sich bei der Bewirtschaftung von Grundstücksflächen durch einen anderen Nutzungsberechtigten als den Eigentümer ein höherer Hektarwert (§ 33), als er bei üblicher Nutzung anzusetzen wäre, so wird der sich daraus ergebende Unterschiedsbetrag bei der Feststellung des Einheitswertes für den Eigentümer nicht berücksichtigt und unter Anwendung von § 25 für den Nutzungsberechtigten als selbständiger Einheitswert festgestellt. Dies gilt nicht, wenn der selbständige Einheitswert weniger als 1000 Deutsche Mark betragen würde.

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 39

Ertragsbedingungen

(1) Bei der Beurteilung der natürlichen Ertragsbedingungen (§ 32 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a) ist von den Ergebnissen der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz auszugehen. Dies gilt auch für das Bodenartenverhältnis.

(2) Ist durch die natürlichen Verhältnisse ein anderes als das in der betreffenden Gegend regelmäßige Kulturartenverhältnis bedingt, so ist abweichend von § 32 Abs. 2 Nr. 2 das tatsächliche Kulturartenverhältnis maßgebend.

§ 39 a

Tierbestände

(1) Tierbestände gehören in vollem Umfang zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn im Wirtschaftsjahr

für die ersten 10 Hektar
nicht mehr als 6,5 Vieheinheiten,

für die nächsten 10 Hektar
nicht mehr als 5 Vieheinheiten,

für die nächsten 20 Hektar
nicht mehr als 3,5 Vieheinheiten

und für die weitere Fläche
nicht mehr als 2 Vieheinheiten

je Hektar der vom Inhaber des Betriebs regelmäßig landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt oder gehalten werden. Die Tierbestände sind nach dem Futterbedarf in Vieheinheiten umzurechnen.

(2) Übersteigt die Anzahl der Vieheinheiten nachhaltig die in Absatz 1 bezeichnete Grenze, so gehören nur die Zweige des Tierbestands zur landwirtschaftlichen Nutzung, deren Vieheinheiten zusammen diese Grenze nicht überschreiten. Zunächst sind mehr flächenabhängige Zweige des Tierbestands und danach weniger flächenabhängige Zweige des Tierbestands zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Innerhalb jeder dieser Gruppen sind zuerst Zweige des Tierbestands mit der geringeren Anzahl von Vieheinheiten und dann Zweige mit der größeren Anzahl von Vieheinheiten zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Tierbestand des einzelnen Zweiges wird nicht aufgeteilt.

(3) Als Zweig des Tierbestands gilt bei jeder Tierart für sich

1. das Zugvieh,
2. das Zuchtvieh,
3. das Mastvieh,
4. das übrige Nutzvieh.

Das Zuchtvieh einer Tierart gilt nur dann als besonderer Zweig des Tierbestands, wenn die erzeugten Jungtiere überwiegend zum Verkauf bestimmt sind. Ist das nicht der Fall, so ist das Zuchtvieh dem Zweig des Tierbestands zuzurechnen, dem es überwiegend dient.

(4) Der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten sowie die Gruppen der mehr oder weniger flächenabhängigen Zweige des Tierbestandes sind aus den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen. Für die Zeit von einem nach dem 1. Januar 1964 liegenden Hauptfeststellungszeitpunkt an können der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten sowie die Gruppen der mehr oder weniger flächenabhängigen Zweige des Tierbestands durch Rechtsverordnung Änderungen der wirtschaftlichen Gegebenheiten, auf denen sie beruhen, angepaßt werden.

(5) Absätze 1 bis 4 gelten nicht für Pelztiere. Pelztiere gehören nur dann zur landwirtschaft-

lichen Nutzung, wenn die erforderlichen Futtermittel überwiegend von den vom Inhaber des Betriebs landwirtschaftlich genutzten Flächen gewonnen sind.

§ 39 b

Sonderkulturen

(1) Grundstücksflächen, die dem Anbau von Hopfen, Spargel, Korbweiden oder anderen Sonderkulturen dienen, sind einschließlich der Pflanzenbestände und der dazu gehörenden Wirtschaftsgüter gemäß § 33 Abs. 2 gesondert zu bewerten. Ihre Hektarwerte können durch Rechtsverordnung abweichend von § 34 nach der Ertragsfähigkeit (§ 31 Abs. 2) allgemein bestimmt werden.

(2) Abweichend von § 30 Abs. 1 sind für den Umfang der zum Anbau von einjährigen Sonderkulturen genutzten Flächen die Verhältnisse an dem 30. Juni maßgebend, der dem Feststellungszeitpunkt vorangegangen ist.

b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§ 40

Umlaufende Betriebsmittel

Eingeschlagenes (liegendes) Holz gehört zum normalen Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln, soweit es den jährlichen Nutzungssatz nicht übersteigt.

§ 41

Bewertungsstichtag

Abweichend von § 30 Abs. 1 sind für den Zustand des Holzbestandes die tatsächlichen Verhältnisse am Ende des Wirtschaftsjahres zugrunde zu legen, das dem Feststellungszeitpunkt vorangegangen ist.

§ 42

Ermittlung von Vergleichswerten

(1) Das vergleichende Verfahren ist auf Hochwald, Mittelwald und Niederwald als Nutzungsteile gesondert anzuwenden.

(2) Für die Bewertung des Hochwaldes werden durch Rechtsverordnung auf die Flächeneinheit eines Hektars bezogene Normalwerte für die in Betracht kommenden Holzarten und Holzerträge sowie die Hundertsätze, mit denen die einzelnen Alters- oder Vorratsklassen am Normalwert beteiligt sind, bestimmt. Bei der Festsetzung der Normalwerte ist von der Ertragsfähigkeit von Nachhaltsbetrieben mit regelmäßigen Altersklassen oder Vorratsklassen auszugehen. Die Hundertsätze des Normalwertes, mit denen die einzelnen Altersklassen oder Vorratsklassen anzusetzen sind, werden nach dem Verhältnis der Abtriebswerte bestimmt.

(3) Der Hektarwert der einzelnen Holzbodenfläche beträgt mindestens 100 Deutsche Mark.

c) Weinbauliche Nutzung

§ 43

Umlaufende Betriebsmittel

Zu dem zur gesicherten Fortführung des Betriebs erforderlichen Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln gehören bei ausbauenden Betrieben auch die Vorräte an Weinen aus der letzten Ernte sowie die noch nicht auf Flaschen gefüllten Vorräte an Weinen aus der vorletzten Ernte vor dem Bewertungsstichtag. Abschläge für Unterbestand an Vorräten dieser Art sind nicht zu machen.

§ 44

Ermittlung des Vergleichswertes

(1) Als Bewertungsstützpunkte dienen geeignete Weinbaulagen.

(2) Hinsichtlich der inneren Verkehrslage sind abweichend von § 32 Abs. 2 Nr. 1 nicht die tatsächlichen Verhältnisse, sondern die in der Weinbaulage regelmäßigen Verhältnisse zugrunde zu legen. § 35 ist entsprechend anzuwenden.

d) Gärtnerische Nutzung

§ 45

Stichtag für die Bestimmung von Flächen mit gärtnerischer Nutzung

(1) Die zum Anbau von Baumschulgewächsen genutzte Fläche wird abweichend von § 30 Abs. 1 nach den Verhältnissen an dem 15. September bestimmt, der dem Feststellungszeitpunkt vorangegangen ist.

(2) Die zum Anbau von Blumen und Zierpflanzen sowie von Gemüse genutzten Flächen werden abweichend von § 30 Abs. 1 nach den Verhältnissen an dem 30. Juni bestimmt, der dem Feststellungszeitpunkt vorangegangen ist.

§ 46

Ertragsbedingungen

Bei der Beurteilung der Ertragsfähigkeit sind hinsichtlich der ertragsteigernden Anlagen, insbesondere der überdachten Anbauflächen, die tatsächlichen Verhältnisse des Betriebs zugrunde zu legen.

§ 47

Werteinheiten

Die Ertragsfähigkeiten des Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbaues sowie des Obstbaues werden durch Werteinheiten (Gartenbauwertzahlen, Obstbauwertzahlen) ausgedrückt. In sinngemäßer Anwendung von § 34 Abs. 5 sind durch Rechtsverordnung die Anzahl der Werteinheiten für die Hauptbewertungsstützpunkte und der Betrag in Deutscher Mark, mit dem die einzelne Werteinheit bei der Ermittlung des Vergleichswerts (§ 33 Abs. 1 und 2) angesetzt wird, festzusetzen.

e) Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung

§ 48

Arten und Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung

(1) Zur sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gehören insbesondere

1. die Binnenfischerei,
2. die Teichwirtschaft,
3. die Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft,
4. die Imkerei,
5. die Wanderschäferei,
6. die Saatzucht.

(2) Durch Rechtsverordnung kann im Rahmen der Grundsätze dieses Gesetzes bestimmt werden, daß bei sonstiger land- und forstwirtschaftlicher Nutzung die Ertragsfähigkeit auf andere Weise als durch einen Hundertsatz ausgedrückt wird.

III. Bewertungsbeirat

§ 49

Bildung des Bewertungsbeirates

(1) Zur Sicherung der Gleichmäßigkeit der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens wird beim Bundesministerium der Finanzen ein Bewertungsbeirat gebildet.

(2) Der Bewertungsbeirat übernimmt auch die Befugnisse des Reichsschätzungsbeirates nach dem Bodenschätzungsgesetz.

§ 49 a

Abteilungen

Der Bewertungsbeirat gliedert sich in eine landwirtschaftliche Abteilung, eine forstwirtschaftliche Abteilung, eine Weinbauabteilung und eine Gartenbauabteilung. Die Gartenbauabteilung besteht aus Unterabteilungen für Blumen- und Gemüsebau, für Obstbau und für Baumschulen.

§ 49 b

Mitglieder

(1) Dem Bewertungsbeirat gehören an

1. in jeder Abteilung und Unterabteilung:
   a) der Bundesminister der Finanzen oder ein von ihm beauftragter Beamter des Bundesministeriums der Finanzen als Vorsitzender,
   b) ein vom Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten beauftragter Beamter des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
2. in der landwirtschaftlichen Abteilung sieben Mitglieder,
3. in der forstwirtschaftlichen Abteilung und in der Weinbauabteilung je sechs Mitglieder,
4. in der Gartenbauabteilung drei Mitglieder mit allgemeiner Sachkunde, zu denen für jede Unterabteilung zwei weitere Mitglieder mit besonderer Fachkenntnis hinzutreten.

(2) Nach Bedarf können weitere Mitglieder berufen werden.

(3) Die Mitglieder nach Abs. 1 Nrn. 2 bis 4 und nach Absatz 2 werden auf Vorschlag des Bundesrates durch den Bundesminister der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten berufen. Die Berufung kann mit Zustimmung des Bundesrates zurückgenommen werden. Scheidet eines der nach Absatz 1 Nrn. 2 bis 4 berufenen Mitglieder aus, so ist ein neues Mitglied zu berufen. Die Mitglieder müssen sachkundig sein.

(4) Die berufenen Mitglieder dürfen den Inhalt der Verhandlungen des Bewertungsbeirats sowie die Verhältnisse der Steuerpflichtigen, die ihnen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit auf Grund dieses Gesetzes bekanntgeworden sind, nicht unbefugt offenbaren und Geheimnisse, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, nicht unbefugt verwerten. Sie werden bei Beginn ihrer Tätigkeit von dem Vorsitzenden des Bewertungsbeirats durch Handschlag verpflichtet, diese Obliegenheiten gewissenhaft zu erfüllen und bei den Verhandlungen des Bewertungsbeirates ohne Ansehen der Person nach bestem Wissen und Gewissen zu verfahren. Über diese Verpflichtung ist eine Niederschrift aufzunehmen, die von dem Verpflichteten mit unterzeichnet wird. Auf die nach diesen Vor-

schriften verpflichteten Mitglieder des Bewertungsbeirates sind die Vorschriften der §§ 22 und 412 der Reichsabgabenordnung über die Wahrung des Steuergeheimnisses entsprechend anzuwenden.

§ 49 c

Aufgaben

Der Bewertungsbeirat hat die Aufgabe, Vorschläge zu machen für

1. den Hektarwert der Nutzung mit dem Hundertsatz 100,
2. die Bewertung der Hauptbewertungsstützpunkte,
3. den sonstigen Inhalt der Rechtsverordnungen nach § 34 Abs. 5,
4. die in § 38 Abs. 2, § 39 a Abs. 4, § 39 b Abs. 1, § 42 Abs. 2 sowie in den §§ 47 und 48 Abs. 2 vorgesehenen Rechtsverordnungen.

§ 49 d

Geschäftsführung

(1) Der Vorsitzende führt die Geschäfte des Bewertungsbeirats und leitet die Verhandlungen. Der Bundesminister der Finanzen kann eine Geschäftsordnung für den Bewertungsbeirat erlassen.

(2) Die einzelnen Abteilungen und Unterabteilungen des Bewertungsbeirats sind beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Bei Abstimmung entscheidet die Stimmenmehrheit, bei Stimmengleichheit die Stimme des Vorsitzenden.

(3) Der Bewertungsbeirat hat seinen Sitz am Sitz des Bundesministeriums der Finanzen. Er hat bei Durchführung seiner Aufgaben die Befugnisse, die den Finanzämtern im Steuerermittlungsverfahren zustehen.

(4) Die Verhandlungen des Bewertungsbeirats sind nicht öffentlich. Der Bewertungsbeirat kann nach seinem Ermessen Sachverständige hören; § 49 b Abs. 4 gilt entsprechend.

IV. Landes-Bewertungsstützpunkte und Orts-Bewertungsstützpunkte

§ 49 e

Gutachterausschuß, Landes-Bewertungsstützpunkte

(1) Zur Unterstützung der Finanzbehörden bei der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, insbesondere zur Bewertung weiterer Bewertungsstützpunkte (Landes-Bewertungsstützpunkte), wird bei jeder Oberfinanzdirektion ein Gutachterausschuß gebildet. Nach Bedarf können Abteilungen für die Bewertung der verschiedenen Nutzungen gebildet werden.

(2) Der Gutachterausschuß übernimmt auch die Befugnisse des Landesschätzungsbeirats nach dem Bodenschätzungsgesetz.

(3) Dem Gutachterausschuß oder jeder seiner Abteilungen gehören an

1. der Oberfinanzpräsident oder ein von ihm beauftragter Beamter als Vorsitzender,
2. ein vom Oberfinanzpräsidenten bestimmter Sachverständiger seiner Behörde,
3. ein von der für die Land- und Forstwirtschaft zuständigen obersten Landesbehörde beauftragter Beamter,
4. bis zu vier sachkundige Mitglieder, die durch die für die Finanzverwaltung zuständige oberste Landesbehörde im Einvernehmen mit der für die Land- und Forstwirtschaft zuständigen obersten Landesbehörde berufen werden. Die Berufung kann zurückgenommen werden. § 49 b Abs. 2 und 4 gelten entsprechend.

(4) Der Vorsitzende führt die Geschäfte des Gutachterausschusses und leitet die Verhandlungen. Die Verhandlungen sind nicht öffentlich. Für die Beschlußfähigkeit und die Abstimmung gilt § 49 d Abs. 2 entsprechend.

(5) Die Vergleichszahlen der Bewertungen der Landes-Bewertungsstützpunkte können bekanntgegeben werden.

§ 49 f

Orts-Bewertungsstützpunkte

Die Finanzbehörden können weitere Bewertungsstützpunkte (Orts-Bewertungsstützpunkte) bewerten, um die Durchführung des vergleichenden Verfahrens bei den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft zu erleichtern. Die Vergleichszahlen dieser Bewertungen können bekanntgegeben werden."

17. Die Überschrift vor § 50 erhält die folgende Fassung:

„C. Grundvermögen

I. Allgemeines"

18. Die §§ 50 bis 53 werden durch die folgenden §§ 50 bis 53 l ersetzt:

„§ 50

Begriff des Grundvermögens

(1) Zum Grundvermögen gehört der gesamte Grundbesitz mit Ausnahme des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (§ 28) und der Betriebsgrundstücke (§ 57).

(2) Das Grundvermögen umfaßt den Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs. In das Grundvermögen sind nicht einzubeziehen die Mineralgewinnungsrechte (§ 58) sowie die Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtungen), auch wenn sie wesentliche Bestandteile sind. Gebäude sind keine Betriebsvorrichtungen. Den Gebäuden sind auch Stützen und andere Bauteile wie Mauervorlagen und Verstrebungen zuzurechnen, wenn sie nicht ausschließlich Betriebsvorrichtungen dienen; Verstärkungen von Decken der Gebäude gehören stets zum Gebäude.

(3) Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein Grundstück im Sinne dieses Gesetzes.

(4) Als Grundstück im Sinne dieses Gesetzes gelten auch das Erbbaurecht und sonstige grundstücksgleiche Rechte sowie das Wohnungseigentum und Teileigentum, das Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

(5) Als Grundstück im Sinne dieses Gesetzes gilt auch ein Gebäude, das auf fremdem Grund und Boden errichtet oder in sonstigen Fällen einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen ist, selbst wenn es wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens geworden ist.

§ 51

Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen

(1) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen sind dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage, den bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen anzunehmen ist, daß sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschastlichen Zwecken, insbesondere als Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrszwecke, dienen werden. Dem Grundvermögen sind in der Regel auch Grundstücksflächen zuzurechnen, die zu einem erheblich über den üblichen Bodenpreisen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegenden Preis erworben worden sind.

(2) Gehören Grundstücksflächen dem Inhaber eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft, der ihm als Existenzgrundlage dient, und werden die Flächen von seiner Hofstelle aus ordnungsmäßig bewirtschaftet, so sind sie dem Grundvermögen nur dann zuzurechnen, wenn anzunehmen ist, daß sie spätestens nach zwei Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

(3) Grundstücksflächen sind stets dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind und ihre sofortige Bebauung möglich ist. Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so gilt das gleiche für Grundstücksflächen, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, ortsüblich erschlossen sind und nach der Verkehrsauffassung als Bauland anzusehen sind. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für weinbaulich oder gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen, wenn der Weinbau oder der Gartenbau den Hauptzweck eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bildet, der dem Eigentümer der Grundstücksflächen als Existenzgrundlage dient.

II. Unbebaute Grundstücke

§ 51 a

Begriff

(1) Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden kann, sie zu benutzen; die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend.

(2) Befinden sich auf einem Grundstück Gebäude, deren Zweckbestimmung und Wert gegenüber der Zweckbestimmung und dem Wert des Grund und Bodens von untergeordneter Bedeutung sind, so gilt das Grundstück als unbebaut.

(3) Als unbebautes Grundstück gilt auch ein Grundstück, auf dem infolge der Zerstörung oder des Verfalls der Gebäude auf die Dauer benutzbarer Raum nicht mehr vorhanden ist.

§ 51 b

Grundstücksarten

(1) Innnerhalb der unbebauten Grundstücke bilden die baureifen Grundstücke eine besondere Grundstücksart.

(2) Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind und deren sofortige Bebauung möglich ist. Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so sind solche Grundstücke als baureif anzusehen, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, ortsüblich erschlossen sind und nach der Verkehrsauffassung als Bauland anzusehen sind. Zu den baureifen Grundstücken gehören nicht Grundstücke, die für den Gemeinbedarf vorgesehen sind.

III. Bebaute Grundstücke

a) Begriff und Bewertung

§ 51 c

Begriff

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden, mit Ausnahme der in § 51 a Abs. 2 und 3 bezeichneten Grundstücke. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, so ist der fertiggestellte und bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen.

§ 51 d

Grundstücksarten

(1) Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind die folgenden Grundstücksarten zu unterscheiden:

1. Mietwohngrundstücke,
2. Geschäftsgrundstücke,
3. gemischtgenutzte Grundstücke,
4. Einfamilienhäuser,
5. Zweifamilienhäuser,
6. sonstige bebaute Grundstücke.

(2) Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als achtzig vom Hundert, berechnet nach der Jahresrohmiete (§ 52 a), Wohnzwecken dienen mit Ausnahme der Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (Absätze 5 und 6).

(3) Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als achtzig vom Hundert, berechnet nach der Jahresrohmiete (§ 52 a), eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

(4) Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.

(5) Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die nur eine Wohnung enthalten. Wohnungen des Hauspersonals (Pförtner, Heizer, Gärtner, Kraftwagenführer, Wächter usw.) sind nicht mitzurechnen. Eine zweite Wohnung steht, abgesehen von Satz 2, dem Begriff „Einfamilienhaus" entgegen, auch wenn sie von untergeordneter Bedeutung ist. Ein Grundstück gilt auch dann als Einfamilienhaus, wenn es zu gewerblichen oder öffentlichen Zwecken mitbenutzt wird und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(6) Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die nur zwei Wohnungen enthalten. Die Sätze 2 bis 4 von Absatz 5 sind entsprechend anzuwenden.

(7) Sonstige bebaute Grundstücke sind solche Grundstücke, die nicht unter die Absätze 2 bis 6 fallen.

§ 51 e

Bewertung

(1) Der Wert des Grundstücks ist vorbehaltlich des Absatzes 3 im Wege des Ertragswertverfahrens (§§ 52 bis 52 d) zu ermitteln für

1. Mietwohngrundstücke,
2. Geschäftsgrundstücke,
3. gemischtgenutzte Grundstücke,
4. Einfamilienhäuser,
5. Zweifamilienhäuser.

(2) Für die sonstigen bebauten Grundstücke ist der Wert im Wege des Sachwertverfahrens (§§ 53 bis 53 g) zu ermitteln.

(3) Das Sachwertverfahren ist abweichend von Absatz 1 anzuwenden

1. bei solchen Gruppen von Geschäftsgrundstücken, bei denen die Jahresrohmiete schwer zu ermitteln oder schwer zu schätzen ist;
2. bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern, die unter Verwendung wertvollen Materials gebaut oder außergewöhnlich ausgestattet sind;
3. bei bebauten Grundstücken, für die eine Jahresrohmiete im Einzelfall nur schwer zu ermitteln oder schwer zu schätzen ist;
4. bei bebauten Grundstücken, deren Gebäude auf Grund ihrer Bauart und Bauausführung eine Lebensdauer von weniger als sechzig Jahren haben.

§ 51 f

Mindestwert

Der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert darf nicht geringer sein als der Wert, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück (§ 51 b) zu bewerten wäre.

b) Verfahren

1. Ertragswertverfahren

§ 52

Grundstückswert

Der Grundstückswert umfaßt den Bodenwert, den Gebäudewert und den Wert der Außenanlagen. Er ergibt sich durch Anwendung eines Vervielfältigers (§ 52 b) auf die Jahresrohmiete (§ 52 a) unter Berücksichtigung der §§ 52 c und 52 d.

§ 52 a

Jahresrohmiete

(1) Jahresrohmiete ist das Gesamtentgelt, das die Mieter (Pächter) für die Benutzung des Grundstücks auf Grund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Feststellungszeitpunkt für ein Jahr zu entrichten haben. Umlagen und alle sonstigen Leistungen des Mieters sind einzubeziehen. Dazu gehören auch Betriebskosten (z. B. Gebühren der Gemeinde), die durch die Gemeinde von den Mietern unmittelbar erhoben werden. Nicht einzubeziehen sind Untermietzuschläge, Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, der zentralen Heizungsanlage sowie des Fahrstuhls, ferner alle Vergütungen für außergewöhnliche Nebenleistungen des Vermieters, die nicht die Raumnutzung betreffen (z. B. Bereitstellung von Wasserkraft, Dampfkraft, Preßluft, Kraftstrom und dergleichen), sowie Nebenleistungen des Vermieters, die nur einzelnen Mietern zugute kommen.

(2) Statt des Betrags nach Absatz 1 gilt die übliche Miete als Jahresrohmiete für solche Grundstücke oder Grundstücksteile,

1. die eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind,
2. die der Eigentümer dem Mieter zu einer um mehr als zwanzig vom Hundert von der üblichen Miete abweichenden tatsächlichen Miete überlassen hat.

Die übliche Miete ist in Anlehnung an die Jahresrohmiete zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

(3) Bei Grundstücken, die

1. nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041),
2. nach dem Gesetz des Landes Bayern über die Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau vom 28. November 1949 (Bereinigte Sammlung des Bayerischen Landesrechts vom 23. September 1957, Band III S. 435),
3. nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1121),
4. im Saarland nach
   a) der Verordnung über Steuer- und Gebührenerleichterungen im Zuge des Wiederaufbaus vom 15. November 1949 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1180), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. Oktober 1952 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1012),
   b) der Verordnung über Steuer- und Gebührenerleichterungen für den Wohnungsbau vom 29. Dezember 1953 (Amtsblatt des Saarlandes 1954 S. 8),
   c) der Zweiten Verordnung über Steuer- und Gebührenerleichterungen für den Wohnungsbau vom 12. November 1954 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1367),
   d) der Dritten Verordnung über Steuer- und Gebührenerleichterungen für den Wohnungsbau vom 6. März 1958 (Amtsblatt des Saarlandes S. 607),
   e) dem Wohnungsgesetz für das Saarland in der Fassung vom 26. September 1961 (Amtsblatt des Saarlandes S. 591)

grundsteuerbegünstigt sind, ist die auf das Grundstück oder den steuerbegünstigten Grundstücksteil entfallende Jahresrohmiete um zwölf vom Hundert zu erhöhen.

(4) Werden bei Arbeiterwohnstätten Beihilfen nach § 29 des Grundsteuergesetzes gewährt, so ist die Jahresrohmiete des Grundstücks oder des Grundstücksteils, für den die Beihilfe gewährt wird, um vierzehn vom Hundert zu erhöhen.

(5) Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen gelten für die Höhe der Miete die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt.

§ 52 b

Vervielfältiger

(1) Die Zahl, mit der die Jahresrohmiete zu vervielfachen ist (Vervielfältiger), ist aus den Anlagen 3 bis 8 zu entnehmen. Der Vervielfältiger bestimmt sich nach der Grundstücksart, der Bauart und Bauausführung, dem Baujahr des Gebäudes sowie nach der Einwohnerzahl der Belegenheitsgemeinde im Hauptfeststellungszeitpunkt. Erstreckt sich ein Grundstück über mehrere Gemeinden, so ist Belegenheitsgemeinde die Gemeinde, in der der wertvollste Teil des Grundstücks belegen ist. Bei Umgemeindungen nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt sind weiterhin die Einwohnerzahlen zugrunde zu legen, die für die betroffenen Gemeinden oder Gemeindeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt maßgebend waren.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen,

daß Gemeinden oder Gemeindeteile in eine andere Gemeindegrößenklasse eingegliedert werden, als es ihrer Einwohnerzahl entspricht, wenn die Vervielfältiger wegen der besonderen wirtschaftlichen Verhältnisse in diesen Gemeinden oder Gemeindeteilen abweichend festgesetzt werden müssen.

(3) Ist die Lebensdauer eines Gebäudes gegenüber der nach seiner Bauart und Bauausführung in Betracht kommenden Lebensdauer infolge baulicher Maßnahmen wesentlich verlängert oder infolge nicht behebbarer Baumängel und Bauschäden wesentlich verkürzt, so ist der Vervielfältiger nicht nach dem tatsächlichen Baujahr des Gebäudes, sondern nach dem um die entsprechende Zeit späteren oder früheren Baujahr zu ermitteln. Steht fest, daß die Lebensdauer eines Gebäudes aus anderen Gründen verkürzt ist (z. B. bei Zwang zum Abbruch), so ist das tatsächliche Baujahr zugrunde zu legen; die Verkürzung der Lebensdauer ist durch einen Abschlag nach § 52 d zu berücksichtigen.

(4) Befinden sich auf einem Grundstück Gebäude oder Gebäudeteile, die eine verschiedene Bauart oder Bauausführung aufweisen oder die in verschiedenen Jahren bezugsfertig geworden sind, so sind für die einzelnen Gebäude oder Gebäudeteile die nach der Bauart und Bauausführung sowie nach dem Baujahr maßgebenden Vervielfältiger anzuwenden. Können die Werte der einzelnen Gebäude oder Gebäudeteile nur schwer ermittelt werden, so kann für das ganze Grundstück ein Vervielfältiger nach einem durchschnittlichen Baujahr angewendet werden.

§ 52 c

Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung

Weicht im Hauptfeststellungszeitpunkt die Grundsteuerbelastung in einer Gemeinde erheblich von der in den Vervielfältigern berücksichtigten Grundsteuerbelastung ab, so sind die Grundstückswerte in diesen Gemeinden mit Ausnahme der in § 52 a Abs. 3 und 4 bezeichneten Grundstücke oder Grundstücksteile bis zu 10 vom Hundert zu ermäßigen oder zu erhöhen. Die Hundertsätze werden durch Rechtsverordnung bestimmt.

§ 52 d

Ermäßigung und Erhöhung

(1) Der sich nach den §§ 52 bis 52 c ergebende Grundstückswert ist zu ermäßigen, wenn Umstände tatsächlicher Art vorliegen, die weder in der Höhe der Jahresrohmiete noch in der Höhe des Vervielfältigers berücksichtigt sind. Solche Umstände sind der bauliche Zustand (z. B. behebbare Baumängel und Bauschäden) und die Notwendigkeit baldigen Abbruchs.

(2) Der Grundstückswert (§§ 52 bis 52 c) ist zu erhöhen,

1. wenn die Flächengröße bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern mehr als das Zehnfache, bei den übrigen Grundstücksarten mehr als das Fünffache der bebauten Fläche beträgt; dies gilt nicht für Grundstücke mit Hochhäusern;
2. wenn ein Grundstück nachhaltig gegen Entgelt für Reklamezwecke genutzt wird, soweit das Entgelt in der Jahresrohmiete nicht enthalten ist.

(3) Eine Ermäßigung nach Absatz 1, die auf dem baulichen Zustand beruht, oder die Erhöhung nach Absatz 2 darf dreißig vom Hundert des Grundstückswerts (§§ 52 bis 52 c) nicht übersteigen. Treffen die Voraussetzungen für eine solche Ermäßigung und für eine Erhöhung zusammen, so ist der Höchstsatz auf das Ergebnis des Ausgleichs anzuwenden.

2. Sachwertverfahren

§ 53

Grundstückswert

Bei der Ermittlung des Grundstückswertes ist vom Bodenwert (§ 53 a), vom Gebäudewert (§§ 53 b bis 53 e) und vom Wert der Außenanlagen (§ 53 f) auszugehen (Ausgangswert). Der Ausgangswert ist an den gemeinen Wert anzugleichen (§ 53 g).

§ 53 a

Bodenwert

Der Grund und Boden ist mit dem Wert anzusetzen, der sich dafür als unbebautes Grundstück ergeben würde.

§ 53 b

Gebäudewert

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes ist zunächst ein Wert auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten nach den Baupreisverhältnissen des Jahres 1958 zu errechnen. Dieser Wert ist nach den Baupreisverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt umzurechnen (Gebäudenormalherstellungswert). Der Gebäudenormalherstellungswert ist wegen des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 53 c) und wegen etwa vorhandener baulicher Mängel und Schäden (§ 53 d) zu mindern (Gebäudesachwert). Der Gebäudesachwert kann in besonderen Fällen ermäßigt oder erhöht werden (§ 53 e).

§ 53 c

Wertminderung wegen Alters

(1) Die Wertminderung wegen Alters bemißt sich nach dem Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt und nach seiner Lebensdauer. Sie ist in einem Hundertsatz des Gebäudenormalherstellungswertes auszudrücken. Dabei ist von einer gleichbleibenden jährlichen Wertminderung auszugehen.

(2) Die Lebensdauer des Gebäudes ist mit höchstens 100 Jahren anzusetzen. Als Alter des Gebäudes gilt die Zeit zwischen dem Beginn des Jahres, in dem das Gebäude bezugsfertig geworden ist, und dem Hauptfeststellungszeitpunkt.

(3) Als Wertminderung darf insgesamt kein höherer Betrag abgesetzt werden, als sich bei einem Alter von siebzig vom Hundert der Lebensdauer ergibt. Dieser Betrag kann nur überschritten werden, wenn eine außergewöhnliche Wertminderung vorliegt.

(4) Ist die restliche Lebensdauer eines Gebäudes infolge baulicher Maßnahmen verlängert, so ist der nach dem tatsächlichen Alter errechnete Hundertsatz entsprechend zu mindern.

§ 53 d

Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden

Für bauliche Mängel und Schäden, die weder bei der Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes noch bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt worden sind, ist ein Abschlag zu machen. Die Höhe des Abschlags richtet sich nach Bedeutung und Ausmaß der Mängel und Schäden.

§ 53 e

Ermäßigung und Erhöhung

(1) Der Gebäudesachwert kann ermäßigt oder erhöht werden, wenn Umstände tatsächlicher Art vorliegen, die bei seiner Ermittlung nicht berücksichtigt worden sind.

(2) Eine Ermäßigung kann insbesondere in Betracht kommen, wenn Gebäude wegen der Lage des Grundstücks, wegen unorganischen Aufbaus oder wirtschaftlicher Überalterung in ihrem Wert gemindert sind.

(3) Ein besonderer Zuschlag ist zu machen, wenn ein Grundstück nachhaltig gegen Entgelt für Reklamezwecke genutzt wird.

§ 53 f

Wert der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen (z. B. Umzäunungen, Wege- oder Platzbefestigungen) ist aus durchschnittlichen Herstellungskosten nach den Baupreisverhältnissen des Jahres 1958 zu errechnen und nach den Baupreisverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt umzurechnen. Dieser Wert ist wegen des Alters der Außenanlagen im Hauptfeststellungszeitpunkt und wegen etwaiger baulicher Mängel und Schäden zu mindern; die Vorschriften der §§ 53 c und 53 d gelten sinngemäß.

§ 53 g

Angleichung an den gemeinen Wert

(1) Der Ausgangswert (§ 53) ist durch Anwendung einer Wertzahl an den gemeinen Wert anzugleichen.

(2) Die Wertzahlen werden durch Rechtsverordnung unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Zweckbestimmung und Verwendbarkeit der Grundstücke sowie der Beschäftigungslage der Wirtschaftszweige und der Gemeindegrößen, im Rahmen von 85 bis 50 vom Hundert des Ausgangswertes festgesetzt. Dabei können für einzelne Grundstücksarten oder Grundstücksgruppen oder Untergruppen in bestimmten Gemeinden oder Gemeindeteilen besondere Wertzahlen festgesetzt werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfordern.

IV. Sondervorschriften

§ 53 h

Grundstücke im Zustand der Bebauung

(1) Bei Grundstücken, die sich am Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden, bleiben die nicht bezugsfertigen Gebäude oder Gebäudeteile (z. B. Anbauten oder Zubauten) bei der Ermittlung des Werts außer Betracht.

(2) Ist ein Grundstück im Zustand der Bebauung bei der Ermittlung des Gesamtwertes eines gewerblichen Betriebs, bei der Bewertung des Gesamtvermögens oder bei der Bewertung des Inlandvermögens anzusetzen, so ist für diese Zwecke ein besonderer Einheitswert festzustellen. Dabei ist zu dem Wert nach Absatz 1 für die nicht bezugsfertigen Gebäude oder Gebäudeteile ein Betrag hinzuzurechnen, der nach dem Grad ihrer Fertigstellung dem Gebäudewertanteil entspricht, mit dem sie im späteren Einheitswert enthalten sein werden. Der besondere Einheitswert darf den Einheitswert für das Grundstück nach Fertigstellung der Gebäude nicht übersteigen.

§ 53 i

Erbbaurecht

(1) Ist ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist sowohl für die wirtschaftliche Einheit des Erbbaurechts als auch für die wirt-

schaftliche Einheit des belasteten Grundstücks jeweils ein Einheitswert festzustellen. Bei der Ermittlung der Einheitswerte ist von einem Gesamtwert auszugehen, der für den Grund und Boden einschließlich der Gebäude und Außenanlagen festzustellen wäre, wenn die Belastung nicht bestünde. Wird der Gesamtwert nach den Vorschriften über die Bewertung der bebauten Grundstücke ermittelt, so gilt jede wirtschaftliche Einheit als bebautes Grundstück der Grundstücksart, von der bei der Ermittlung des Gesamtwerts ausgegangen wird.

(2) Beträgt die Dauer des Erbbaurechts in dem für die Bewertung maßgebenden Zeitpunkt noch 50 Jahre oder mehr, so entfällt der Gesamtwert (Absatz 1) allein auf die wirtschaftliche Einheit des Erbbaurechts.

(3) Beträgt die Dauer des Erbbaurechts in dem für die Bewertung maßgebenden Zeitpunkt weniger als 50 Jahre, so ist der Gesamtwert (Absatz 1) entsprechend der restlichen Dauer des Erbbaurechts zu verteilen. Dabei entfallen auf

1. die wirtschaftliche Einheit des Erbbaurechts:

   der Gebäudewert und ein Anteil am Bodenwert; dieser beträgt bei einer Dauer des Erbbaurechts

   unter 50 bis zu 40 Jahren 95 vom Hundert,

   unter 40 bis zu 35 Jahren 90 vom Hundert,

   unter 35 bis zu 30 Jahren 85 vom Hundert,

   unter 30 bis zu 25 Jahren 80 vom Hundert,

   unter 25 bis zu 20 Jahren 70 vom Hundert,

   unter 20 bis zu 15 Jahren 60 vom Hundert,

   unter 15 bis zu 10 Jahren 45 vom Hundert,

   unter 10 bis zu 5 Jahren 25 vom Hundert,

   unter 5 Jahren 0 vom Hundert;

2. die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks:

   der Anteil am Bodenwert, der nach Abzug des in Nummer 1 genannten Anteils verbleibt.

Abweichend von den Nummern 1 und 2 ist in die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks ein Anteil am Gebäudewert einzubeziehen, wenn besondere Vereinbarungen es rechtfertigen. Das gilt insbesondere, wenn bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf der Eigentümer des belasteten Grundstücks keine dem Gebäudewert entsprechende Entschädigung zu leisten hat. Geht das Eigentum an dem Gebäude bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf entschädigungslos auf den Eigentümer des belasteten Grundstücks über, so ist der Gebäudewert entsprechend der in den Nummern 1 und 2 vorgesehenen Verteilung des Bodenwerts zu verteilen. Beträgt die Entschädigung für das Gebäude beim Übergang nur einen Teil des Gebäudewertes, so ist der dem Eigentümer des belasteten Grundstücks entschädigungslos zufallende Anteil entsprechend zu verteilen. Eine in der Höhe des Erbbauzinses zum Ausdruck kommende Entschädigung für den Gebäudewert bleibt außer Betracht. Der Wert der Außenanlagen wird wie der Gebäudewert behandelt.

(4) Hat sich der Erbbauberechtigte durch Vertrag mit dem Eigentümer des belasteten Grundstücks zum Abbruch des Gebäudes bei Beendigung des Erbbaurechts verpflichtet, so ist dieser Umstand durch einen entsprechenden Abschlag zu berücksichtigen; der Abschlag unterbleibt, wenn vorauszusehen ist, daß das Gebäude trotz der Verpflichtung nicht abgebrochen werden wird.

(5) Das Recht auf den Erbbauzins ist nicht als Bestandteil des Grundstücks zu berücksichtigen, sondern bei der Ermittlung des sonstigen Vermögens oder des Betriebsvermögens des Eigentümers des belasteten Grundstücks anzusetzen. Dementsprechend ist die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses nicht bei der Bewertung des Erbbaurechts zu berücksichtigen, sondern bei der Ermittlung des Gesamtvermögens (Inlandsvermögens) oder des Betriebsvermögens des Erbbauberechtigten abzuziehen.

(6) Bei Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten ist der Gesamtwert (Absatz 1) in gleicher Weise zu ermitteln, wie wenn es sich um Wohnungseigentum oder um Teileigentum handeln würde. Die Verteilung des Gesamtwerts erfolgt entsprechend Absatz 3.

(7) Bei den Wertfortschreibungen, die infolge der Änderung der Verteilung des Gesamtwertes auf die Einheitswerte für die wirtschaftlichen Einheiten des Erbbaurechts und des belasteten Grundstücks durchzuführen sind (Absatz 3), sind die Wertfortschreibungsgrenzen des § 22 nicht anzuwenden.

§ 53 k

Wohnungseigentum und Teileigentum

(1) Jedes Wohnungseigentum und Teileigentum bildet eine wirtschaftliche Einheit. Für die Bestimmung der Grundstücksart (§ 51 d) ist die Nutzung des auf das Wohnungseigentum und Teileigentum entfallenden Gebäudeteils maßgebend. Die Vorschriften der §§ 51 e bis 53 h finden Anwendung, soweit sich nicht aus den Absätzen 2 und 3 etwas anderes ergibt.

(2) Das zu mehr als achtzig vom Hundert Wohnzwecken dienende Wohnungseigentum ist im Wege des Ertragswertverfahrens nach den Vorschriften zu bewerten, die für Mietwohngrundstücke maßgebend sind. Wohnungseigentum, das zu nicht mehr als achtzig vom Hundert, aber zu nicht weniger als zwanzig vom Hundert Wohnzwecken dient, ist im Wege des Ertragswertverfahrens nach den Vorschriften zu bewerten, die für gemischtgenutzte Grundstücke maßgebend sind.

(3) Entsprechen die im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum nicht dem Verhältnis der Jahresrohmiete zueinander, so kann dies bei der Feststellung des Werts entsprechend berücksichtigt werden. Sind einzelne Räume, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, vermietet, so ist ihr Wert nach den im Grundbuch eingetragenen Anteilen zu verteilen und bei den einzelnen wirtschaftlichen Einheiten zu erfassen.

§ 53 l

Gebäude auf fremdem Grund und Boden

(1) Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist der Bodenwert dem Eigentümer des Grund und Bodens und der Gebäudewert dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen. Außenanlagen (z. B. Umzäunungen, Wegebefestigungen), auf die sich das wirtschaftliche Eigentum am Gebäude erstreckt, sind unbeschadet der Vorschriften in § 50 Abs. 2 in die wirtschaftliche Einheit des Gebäudes einzubeziehen. Für die Grundstücksart des Gebäudes ist § 51 d maßgebend; der Grund und Boden, auf dem das Gebäude errichtet ist, gilt als bebautes Grundstück derselben Grundstücksart.

(2) Für den Grund und Boden ist der Wert nach den für unbebaute Grundstücke geltenden Grundsätzen zu ermitteln; beeinträchtigt die Nutzungsbehinderung, welche sich aus dem Vorhandensein des Gebäudes ergibt, den Wert, so ist dies zu berücksichtigen.

(3) Die Bewertung der Gebäude erfolgt nach § 51 e. Wird das Gebäude nach dem Ertragswertverfahren bewertet, so ist von dem sich nach den §§ 52 bis 52 b ergebenden Wert der auf den Grund und Boden entfallende Anteil abzuziehen. Ist vereinbart, daß das Gebäude nach Ablauf der Miet- oder Pachtzeit abzubrechen ist, so ist dieser Umstand durch einen entsprechenden Abschlag zu berücksichtigen; der Abschlag unterbleibt, wenn vorauszusehen ist, daß das Gebäude trotz der Verpflichtung nicht abgebrochen werden wird."

19. Die Überschrift vor § 54 erhält die folgende Fassung:

„D. Betriebsvermögen"

20. § 57 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Nr. 2 werden die Worte „land- und forstwirtschaftlichen Betrieb" durch die Worte „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft" ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

In Absatz 2 wird nach dem Satz 2 der folgende Satz 3 eingefügt: „Ein Grundstück, an dem neben dem Betriebsinhaber noch andere Personen beteiligt sind, gilt auch hinsichtlich des Anteils des Betriebsinhabers nicht als Betriebsgrundstück." Im folgenden Satz werden die Worte „Abweichend von den Sätzen 1 und 2" durch die Worte „Abweichend von den Sätzen 1 bis 3" ersetzt.

21. Der Dritte Teil erhält statt der Überschrift „Übergangsvorschriften" die Überschrift „Ermächtigungsvorschriften".

22. § 79 erhält die folgende Fassung:

„§ 79

Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates

1. die in § 21 Abs. 1, § 34 Abs. 5, § 38 Abs. 2, § 39 a Abs. 4, § 39 b Abs. 1, § 42 Abs. 2, §§ 47, 48 Abs. 2, §§ 52 c und 53 g Abs. 2 vorgesehenen Rechtsverordnungen zu erlassen;

2. zur Durchführung dieses Gesetzes Rechtsverordnungen zu erlassen, soweit dies zur Wahrung der Gleichmäßigkeit bei der Besteuerung, zur Beseitigung von Unbilligkeiten in Härtefällen oder zur Vereinfachung des Besteuerungsverfahrens erforderlich ist, und zwar

   a) über die Abgrenzung der Vermögensarten,

   b) über die Ermittlung der Einheitswerte des Grundbesitzes und der Mineralgewinnungsrechte;

3. Vorschriften durch Rechtsverordnung zu erlassen über die sich aus der Aufhebung oder Änderung von Vorschriften dieses Gesetzes ergebenden Rechtsfolgen, soweit dies zur Wahrung der Gleichmäßigkeit bei der Besteuerung oder zur Beseitigung von Unbilligkeiten in Härtefällen erforderlich ist.

(2) Der Bundesminister der Finanzen wird ermächtigt, den Wortlaut dieses Gesetzes und der zu diesem Gesetz erlassenen Durchführungsverordnungen in der jeweils geltenden Fassung mit neuem Datum, neuer Überschrift und neuer

Paragraphenfolge bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts — insbesondere hinsichtlich der bisher verwendeten Bezeichnung „Ziffer" — zu beseitigen."

Artikel 2

(1) Für Grundbesitz findet die nächste Hauptfeststellung der Einheitswerte nach § 21 des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 1 Nr. 7 auf den Beginn des Kalenderjahres 1964 statt (Hauptfeststellung 1964). Der Zeitpunkt, von dem an diese Einheitswerte des Grundbesitzes bei der Feststellung von Einheitswerten der gewerblichen Betriebe oder bei der Festsetzung der Steuern zugrunde gelegt werden, wird durch besonderes Gesetz bestimmt.

(2) Fortschreibungen der nach Absatz 1 festgestellten Einheitswerte, Nachfeststellungen und Aufhebungen von Einheitswerten des Grundbesitzes werden nach den §§ 22 bis 23 a des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 1 Nrn. 8 bis 10 erstmals auf den Zeitpunkt vorgenommen, von dem an die Einheitswerte nach Absatz 1 Satz 2 erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt werden.

(3) Vorbehaltlich des Absatzes 4 sind erstmals anzuwenden

1. die Vorschriften des Artikels 1 Nrn. 16, 18 und 20 bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes 1964,
2. § 24 a des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 1 Nr. 12 bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den in Absatz 2 bezeichneten Zeitpunkt.

(4) Für die Zwecke von Steuern, bei denen die nach Absatz 1 oder Absatz 2 festgestellten Einheitswerte noch nicht der Besteuerung zugrunde gelegt werden, werden weiterhin Fortschreibungen der bisherigen Einheitswerte des Grundbesitzes und Nachfeststellungen von Einheitswerten des Grundbesitzes nach den bisherigen Vorschriften des Bewertungsgesetzes und den zu ihnen ergangenen Durchführungsvorschriften vorgenommen. Wertfortschreibungen auf den 1. Januar 1964 oder auf einen späteren Zeitpunkt werden aber abweichend von § 22 des Bewertungsgesetzes in der bisher geltenden Fassung nur vorgenommen, wenn der Wert entweder um mehr als ein Viertel, mindestens aber um 3000 Deutsche Mark, oder um mehr als 200 000 Deutsche Mark von dem Einheitswert des letzten Feststellungszeitpunktes abweicht, der nach den bisherigen Vorschriften festgestellt worden ist; das gilt auch bei Flächenänderungen.

(5) Bei einer Stichtagsbewertung nach § 23 Abs. 4 des Erbschaftsteuergesetzes auf einen früheren Zeitpunkt als den Zeitpunkt, der in dem in Absatz 1 Satz 2 erwähnten Gesetz für die Erbschaftsteuer bestimmt wird, gilt Absatz 4 entsprechend.

(6) Bei der Einheitsbewertung von Mineralgewinnungsrechten und von gewerblichen Betrieben gilt für die Anwendung der Vorschriften des Bewertungsgesetzes folgendes:

1. Es sind anzuwenden
   a) § 21 des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 1 Nr. 7 von dem Zeitpunkt an, auf den erstmals nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Hauptfeststellung der Einheitswerte von Mineralgewinnungsrechten oder von gewerblichen Betrieben vorgenommen wird,
   b) § 22 des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 1 Nr. 8 und § 23 a des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 1 Nr. 10 von dem Zeitpunkt an, auf den erstmals nach der in Buchstabe a bezeichneten Hauptfeststellung Fortschreibungen und Aufhebungen von Einheitswerten von Mineralgewinnungsrechten oder von gewerblichen Betrieben vorgenommen werden,
   c) § 24 a des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 1 Nr. 12 von dem Zeitpunkt an, auf den erstmals nach der in Buchstabe a bezeichneten Hauptfeststellung Fortschreibungen und Nachfeststellungen von Einheitswerten von Mineralgewinnungsrechten vorgenommen werden.
2. Die bisherigen Vorschriften des Bewertungsgesetzes und die zu ihnen ergangenen Durchführungsvorschriften sind weiterhin bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte von Mineralgewinnungsrechten und von gewerblichen Betrieben auf einen früheren als auf den in Nummer 1 Buchstabe a bezeichneten Zeitpunkt anzuwenden.

(7) Bis zur Bildung des Bewertungsbeirates, längstens bis zum 31. Dezember 1964, werden seine Aufgaben durch den vorläufigen Bewertungsbeirat erledigt, der auf Grund des Gesetzes über die Bildung eines vorläufigen Bewertungsbeirates vom 28. September 1950 (Bundesgesetzbl. S. 682) gebildet worden ist. Bis zur Bildung der Gutachterausschüsse, längstens bis zum 31. Dezember 1964, werden ihre Aufgaben durch die Gutachterausschüsse erledigt, die nach dem bisherigen § 35 des Bewertungsgesetzes und nach § 8 der Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz vom 2. Februar 1935 (Reichsgesetzbl. I S. 81) in der zur Zeit geltenden Fassung gebildet worden sind.

Artikel 3

(1) § 39 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes in der Fassung dieses Gesetzes gilt nicht im Land Berlin. Bei der Beurteilung der natürlichen Ertragsbedingungen und des Bodenartenverhältnisses ist im Land Berlin in sinngemäßer Anwendung der Grund-

sätze des Bodenschätzungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 1050) und der dazu ergangenen Durchführungsbestimmungen vom 12. Februar 1935 (Reichsgesetzbl. I S. 198) zu verfahren.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates im Hinblick auf die besonderen Verhältnisse des Grundstücksmarktes in Berlin für die Ermittlung und Feststellung der Einheitswerte für den Grundbesitz in Berlin (West)

1. die Vervielfältiger und die Wertzahlen abweichend von den §§ 52 b und 53 g des Bewertungsgesetzes festzusetzen,

2. Zu- und Abschläge bei den Grundstückswerten erforderlichenfalls nur für Gruppen einzelner oder aller Grundstücksarten in Berlin (West) oder in örtlich begrenzten Teilen von Berlin (West) vorzuschreiben.

Artikel 4

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Lande Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

Artikel 5

(1) Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten vorbehaltlich des Artikels 2 das Gesetz über die Bildung eines vorläufigen Bewertungsbeirates und die §§ 1 bis 46, 49 und 77 bis 86 der Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz in der zur Zeit geltenden Fassung außer Kraft.

Anlage 1

Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf

Tierart	1 Tier — . . . VE
Pferde	
Pferde unter 3 Jahren	0,70
Pferde 3 Jahre alt und älter	1,10
Rindvieh	
Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr	0,30
Jungvieh 1 bis 2 Jahre alt	0,70
Zuchtbullen	1,20
Zugochsen	1,20
Kühe, Färsen, Masttiere	1,00
Schafe	
Schafe unter 1 Jahr	0,05
Schafe 1 Jahr alt und älter	0,10
Ziegen	0,08
Schweine	
Ferkel	0,02
Läufer	0,06
Zuchtschweine	0,33
Mastschweine	0,16
Geflügel	
Legehennen einschließlich einer normalen Aufzucht zur Ergänzung des Bestandes)	0,02
Zuchtenten	0,04
Zuchtputen	0,04
Zuchtgänse	0,04
Jungmasthühner	0,0017
Junghennen	0,0017
Mastenten	0,0033
Mastputen	0,0067
Mastgänse	0,0067

Anlage 2

Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit

1. Mehr flächenabhängige Zweige des Tierbestands

   Pferdehaltung,
   Pferdezucht,
   Schafzucht,
   Schafhaltung,
   Rindviehzucht,
   Milchviehhaltung,
   Rindviehmast.

2. Weniger flächenabhängige Zweige des Tierbestands

   Schweinezucht,
   Schweinemast,
   Hühnerzucht,
   Entenzucht,
   Gänsezucht,
   Putenzucht,
   Legehennenhaltung,
   Junghühnermast,
   Entenmast,
   Gänsemast,
   Putenmast.

Anlage 3

Mietwohngrundstücke

Vervielfältiger

A. bei Massivbauten mit Mauerwerk aus Ziegelsteinen, Natursteinen, Kalksandsteinen, Schwemmsteinen oder ähnlichen Steinen sowie bei Stahl- und Stahlbetonskelettbauten außer bei solchen Bauten, die unter B. fallen

	Gemeindegrößenklassen							
	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor 1895	7,2	6,9	5,8	5,8	5,7	5,5	5,4	5,3
1895 bis 1899	7,4	7,1	6,0	5,9	5,8	5,7	5,5	5,4
1900 bis 1904	7,8	7,5	6,2	6,2	6,0	5,9	5,7	5,6
1905 bis 1915	8,3	7,9	6,6	6,5	6,3	6,2	6,0	5,8
1916 bis 31. 3. 1924	8,7	8,4	6,9	6,7	6,5	6,4	6,2	6,1
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	9,8	9,5	8,3	8,2	8,0	7,9	7,7	7,5
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	10,2	9,8	8,6	8,4	8,2	8,0	7,9	7,7
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	9,8	9,7	9,5	9,2	9,0	9,0	9,0	9,1

B. bei Holzfachwerkbauten mit Ziegelsteinausmauerung, Gebäuden aus großformatigen Bimsbetonplatten oder ähnlichen Platten sowie bei anderen eingeschossigen massiven Gebäuden in leichter Bauausführung

	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor 1908	6,6	6,3	5,3	5,4	5,3	5,2	5,1	5,0
1908 bis 1915	6,9	6,6	5,6	5,6	5,5	5,4	5,3	5,1
1916 bis 31. 3. 1924	7,7	7,4	6,1	6,1	6,0	5,8	5,7	5,5
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	9,0	8,7	7,7	7,6	7,5	7,3	7,2	7,0
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	9,6	9,3	8,2	8,0	7,8	7,7	7,5	7,4
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	9,5	9,4	9,2	8,9	8,7	8,7	8,7	8,8

C. bei Holzfachwerkbauten mit Lehmausfachung und besonders haltbaren Holzbauten mit massiven Fundamenten

	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor dem 1. 4. 1924	5,7	5,5	4,7	4,9	4,8	4,7	4,6	4,5
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	7,3	7,0	6,4	6,4	6,3	6,2	6,1	6,0
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	8,5	8,2	7,3	7,2	7,1	7,0	6,8	6,7
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	8,9	8,7	8,6	8,3	8,1	8,1	8,1	8,3

Anlage 4

Gemischtgenutzte Grundstücke
mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete bis zu 50 v. H.

Vervielfältiger

A. bei Massivbauten mit Mauerwerk aus Ziegelsteinen, Natursteinen, Kalksandsteinen, Schwemmsteinen oder ähnlichen Steinen sowie bei Stahl- und Stahlbetonskelettbauten außer bei solchen Bauten, die unter B. fallen

	Gemeindegrößenklassen							
	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor 1895	7,6	7,3	6,4	6,4	6,1	6,0	5,9	6,1
1895 bis 1899	7,8	7,6	6,6	6,5	6,3	6,2	6,0	6,3
1900 bis 1904	8,2	7,9	6,9	6,8	6,5	6,4	6,3	6,4
1905 bis 1915	8,7	8,4	7,2	7,1	6,8	6,7	6,5	6,7
1916 bis 31. 3. 1924	9,1	8,8	7,6	7,4	7,1	6,9	6,8	6,9
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	10,2	9,6	8,4	8,1	8,0	7,8	7,7	7,8
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	10,5	9,8	8,6	8,3	8,2	8,0	7,9	7,9
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	9,9	9,6	9,2	9,1	9,0	9,0	9,0	9,0

B. bei Holzfachwerkbauten mit Ziegelsteinausmauerung, Gebäuden aus großformatigen Bimsbetonplatten oder ähnlichen Platten sowie bei anderen eingeschossigen massiven Gebäuden in leichter Bauausführung

Altbauten								
vor 1908	7,0	6,7	5,9	6,0	5,7	5,6	5,5	5,8
1908 bis 1915	7,3	7,0	6,2	6,2	5,9	5,8	5,7	6,0
1916 bis 31. 3. 1924	8,1	7,8	6,8	6,7	6,4	6,3	6,2	6,4
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	9,3	8,8	7,7	7,6	7,5	7,3	7,2	7,3
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	9,9	9,3	8,2	8,0	7,8	7,7	7,5	7,6
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	9,6	9,3	9,0	8,9	8,7	8,7	8,7	8,8

C. bei Holzfachwerkbauten mit Lehmausfachung und besonders haltbaren Holzbauten mit massiven Fundamenten

Altbauten								
vor dem 1. 4. 1924	6,1	5,9	5,2	5,4	5,2	5,1	5,0	5,4
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	7,7	7,2	6,4	6,5	6,4	6,3	6,1	6,4
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	8,8	8,3	7,3	7,3	7,1	7,0	6,9	7,1
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	9,0	8,7	8,4	8,4	8,2	8,2	8,2	8,4

Anlage 5

Gemischtgenutzte Grundstücke
mit einem gewerblichen Anteil an
der Jahresrohmiete von mehr als 50 v. H.

Vervielfältiger

A. bei Massivbauten mit Mauerwerk aus Ziegelsteinen, Natursteinen, Kalksandsteinen, Schwemmsteinen oder ähnlichen Steinen sowie bei Stahl- und Stahlbetonskelettbauten außer bei solchen Bauten, die unter B. fallen

	Gemeindegrößenklassen							
	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor 1895	7,6	7,2	6,4	6,6	6,4	6,4	6,4	6,4
1895 bis 1899	7,8	7,4	6,6	6,8	6,5	6,5	6,5	6,5
1900 bis 1904	8,2	7,8	6,8	7,0	6,7	6,7	6,7	6,7
1905 bis 1915	8,6	8,2	7,1	7,2	7,0	7,0	7,0	7,0
1916 bis 31. 3. 1924	9,0	8,6	7,4	7,5	7,2	7,2	7,2	7,2
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	9,7	9,1	8,0	8,1	7,9	7,9	7,9	7,9
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	10,0	9,4	8,2	8,3	8,1	8,1	8,1	8,1
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	9,6	9,3	8,9	8,9	8,7	8,8	8,8	8,8

B. bei Holzfachwerkbauten mit Ziegelsteinausmauerung, Gebäuden aus großformatigen Bimsbetonplatten oder ähnlichen Platten sowie bei anderen eingeschossigen massiven Gebäuden in leichter Bauausführung

	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor 1908	7,0	6,7	6,0	6,3	6,1	6,1	6,1	6,1
1908 bis 1915	7,3	7,0	6,2	6,5	6,2	6,2	6,2	6,2
1916 bis 31. 3. 1924	8,1	7,7	6,7	6,9	6,7	6,7	6,7	6,7
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	9,0	8,4	7,5	7,6	7,5	7,5	7,5	7,5
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	9,5	8,9	7,8	7,9	7,8	7,8	7,8	7,8
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	9,3	9,0	8,6	8,7	8,5	8,6	8,6	8,6

C. bei Holzfachwerkbauten mit Lehmausfachung und besonders haltbaren Holzbauten mit massiven Fundamenten

	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor dem 1. 4. 1924	6,2	5,9	5,5	5,8	5,6	5,6	5,6	5,6
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	7,4	7,0	6,4	6,7	6,5	6,5	6,5	6,5
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	8,5	8,0	7,2	7,3	7,2	7,2	7,2	7,2
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	8,8	8,5	8,1	8,2	8,1	8,2	8,2	8,2

Anlage 6

Geschäftsgrundstücke

Vervielfältiger

A. bei Massivbauten mit Mauerwerk aus Ziegelsteinen, Natursteinen, Kalksandsteinen, Schwemmsteinen oder ähnlichen Steinen sowie bei Stahl- und Stahlbetonskelettbauten außer bei solchen Bauten, die unter B. fallen

	Gemeindegrößenklassen							
	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor 1895	7,8	7,5	6,7	6,9	6,8	6,8	6,8	6,8
1895 bis 1899	8,0	7,7	6,9	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
1900 bis 1904	8,3	7,9	7,1	7,2	7,1	7,1	7,1	7,1
1905 bis 1915	8,7	8,3	7,4	7,5	7,4	7,4	7,4	7,4
1916 bis 31. 3. 1924	9,0	8,6	7,7	7,8	7,6	7,6	7,6	7,6
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	9,4	9,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	9,6	9,2	8,1	8,2	8,1	8,1	8,1	8,1
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	9,4	9,2	9,0	9,0	8,9	8,9	8,9	8,9

B. bei Holzfachwerkbauten mit Ziegelsteinausmauerung, Gebäuden aus großformatigen Bimsbetonplatten oder ähnlichen Platten sowie bei anderen eingeschossigen massiven Gebäuden in leichter Bauausführung

Altbauten								
vor 1908	7,3	7,0	6,3	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
1908 bis 1915	7,6	7,2	6,5	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7
1916 bis 31. 3. 1924	8,2	7,8	7,0	7,2	7,1	7,1	7,1	7,1
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	8,8	8,4	7,5	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	9,2	8,8	7,8	7,9	7,8	7,8	7,8	7,8
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	9,1	9,0	8,7	8,8	8,7	8,7	8,7	8,7

C. bei Holzfachwerkbauten mit Lehmausfachung und besonders haltbaren Holzbauten mit massiven Fundamenten

Altbauten								
vor dem 1. 4. 1924	6,6	6,3	5,7	6,0	6,1	6,1	6,1	6,1
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	7,5	7,2	6,5	6,7	6,8	6,8	6,8	7,3
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	8,4	8,0	7,2	7,3	7,3	6,8	7,3	7,3
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	8,7	8,6	8,3	8,4	8,3	8,3	8,4	8,4

Anlage 7
Einfamilienhäuser

Vervielfältiger

A. bei Massivbauten mit Mauerwerk aus Ziegelsteinen, Natursteinen, Kalksandsteinen, Schwemmsteinen oder ähnlichen Steinen sowie bei Stahl- und Stahlbetonskelettbauten außer bei solchen Bauten, die unter B. fallen

	Gemeindegrößenklassen							
	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor 1895	9,5	9,0	7,7	7,4	7,8	7,8	7,8	7,8
1895 bis 1899	9,8	9,3	7,9	7,6	8,0	8,0	8,0	8,0
1900 bis 1904	10,3	9,8	8,3	7,9	8,2	8,2	8,2	8,2
1905 bis 1915	11,0	10,4	8,7	8,4	8,6	8,6	8,6	8,6
1916 bis 31. 3. 1924	11,6	11,0	9,1	8,8	8,9	8,9	8,9	8,9
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	13,1	12,4	10,6	10,2	10,2	10,2	10,2	10,2
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	13,5	12,9	10,9	10,5	10,4	10,4	10,4	10,4
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	13,0	12,4	12,0	11,8	11,8	11,8	11,8	11,9

B. bei Holzfachwerkbauten mit Ziegelsteinausmauerung, Gebäuden aus großformatigen Bimsbetonplatten oder ähnlichen Platten sowie bei anderen eingeschossigen massiven Gebäuden in leichter Bauausführung

	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor 1908	8,7	8,3	7,1	6,8	7,3	7,3	7,3	7,3
1908 bis 1915	9,1	8,7	7,4	7,1	7,6	7,6	7,6	7,6
1916 bis 31. 3. 1924	10,2	9,6	8,1	7,8	8,1	8,1	8,1	8,1
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	11,9	11,3	9,7	9,4	9,4	9,4	9,4	9,4
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	12,7	12,1	10,3	9,9	9,9	9,9	9,9	9,9
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	12,5	11,9	11,5	11,4	11,4	11,4	11,4	11,5

C. bei Holzfachwerkbauten mit Lehmausfachung und besonders haltbaren Holzbauten mit massiven Fundamenten

	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor dem 1. 4. 1924	7,7	7,3	6,3	6,1	6,7	6,7	6,7	6,7
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	9,6	9,1	8,0	7,7	8,0	8,0	8,0	8,0
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	11,1	10,6	9,2	8,9	9,0	9,0	9,0	9,0
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948	11,5	10,9	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	10,8

Anlage 8

Zweifamilienhäuser

Vervielfältiger

A. bei Massivbauten mit Mauerwerk aus Ziegelsteinen, Natursteinen, Kalksandsteinen, Schwemmsteinen oder ähnlichen Steinen sowie bei Stahl- und Stahlbetonskelettbauten außer bei solchen Bauten, die B. fallen

	Gemeindegrößenklassen							
	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor 1895	8,6	8,1	6,9	6,7	7,0	6,8	6,8	6,8
1895 bis 1899	8,8	8,4	7,1	6,9	7,1	7,0	7,0	7,0
1900 bis 1904	9,3	8,8	7,4	7,1	7,4	7,2	7,2	7,2
1905 bis 1915	9,8	9,3	7,8	7,5	7,7	7,5	7,5	7,5
1916 bis 31. 3. 1924....	10,3	9,7	8,2	7,8	8,0	7,8	7,8	7,8
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	11,6	11,0	9,5	9,1	9,0	9,0	9,0	9,0
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	11,9	11,3	9,7	9,3	9,2	9,2	9,2	9,2
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948 ..	11,4	11,0	10,6	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5

B. bei Holzfachwerkbauten mit Ziegelsteinausmauerung, Gebäuden aus großformatigen Bimsbetonplatten oder ähnlichen Platten sowie bei anderen eingeschossigen massiven Gebäuden in leichter Bauausführung

	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor 1908	7,9	7,5	6,4	6,2	6,8	6,5	6,5	6,5
1908 bis 1915	8,3	7,8	6,7	6,4	6,8	6,7	6,7	6,7
1916 bis 31. 3. 1924....	9,1	8,6	7,3	7,0	7,3	7,1	7,1	7,1
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	10,6	10,1	8,7	8,4	8,0	8,5	8,5	8,5
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	11,2	10,7	9,2	8,9	8,0	8,8	8,8	8,8
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948..	11,0	10,6	10,2	10,1	10,1	10,1	10,1	10,2

C. bei Holzfachwerkbauten mit Lehmausfachung und besonders haltbaren Holzbauten mit massiven Fundamenten

	bis 2 000	über 2 000 bis 5 000	über 5 000 bis 10 000	über 10 000 bis 50 000	über 50 000 bis 100 000	über 100 000 bis 200 000	über 200 000 bis 500 000	über 500 000 Einwohner
Altbauten								
vor dem 1. 4. 1924	7,0	6,7	5,8	5,6	6,1	6,0	6,0	6,0
Neubauten								
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	8,7	8,3	7,3	7,0	7,3	7,3	7,3	7,3
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	10,0	9,5	8,3	8,0	8,1	8,1	8,1	8,1
Nachkriegsbauten								
nach dem 20. 6. 1948..	10,2	9,8	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,7

Begründung

I. Allgemeines

1. Gegenstand des Gesetzentwurfs

Der Gesetzentwurf befaßt sich — von wenigen notwendig gewordenen Einzelvorschriften abgesehen — mit denjenigen Vorschriften des Bewertungsgesetzes, die die Einheitsbewertung des Grundbesitzes regeln. Gegenstand des Entwurfs ist also ein ganz bestimmter Ausschnitt des Bewertungsgesetzes.

Die Einheitswerte des Grundbesitzes sind die Bemessungsgrundlage für eine Reihe von bundesrechtlich geregelten Steuern. Sie gelten insbesondere für die Vermögensteuer (§ 18 BewG), die Grundsteuer (§§ 10, 11 GrStG) und die Erbschaftsteuer (§ 23 Abs. 2 und 6 ErbStG). Ferner sind sie von Bedeutung bei der Einkommensteuer, der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Der Einheitswert eines bebauten Grundstücks bildet in bestimmten Fällen den Ausgangswert für die Bemessung der als Betriebsausgaben oder als Werbungskosten abzugsfähigen Absetzungen für Abnutzung (§ 27 EStDV). Bei Landwirten, die nicht zur Buchführung verpflichtet sind und auch keine ordnungsmäßigen Bücher führen, werden die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft auf der Grundlage des Einheitswerts ermittelt (vgl. Verordnung über die Aufstellung von Durchschnittssätzen für die Ermittlung des Gewinns aus Land- und Forstwirtschaft [VOL] vom 2. Juni 1949 [WiGBl. S. 95]). Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wird der Nutzungswert der Wohnung im eigenen Einfamilienhaus ebenfalls auf der Grundlage des Einheitswerts errechnet (vgl. Verordnung über die Bemessung des Nutzungswerts der Wohnung im eigenen Einfamilienhaus vom 26. Januar 1937 [RGBl. I S. 99]).

Für die landesrechtlich geregelten Steuern und Abgaben wird der Einheitswert weitgehend als Besteuerungsgrundlage herangezogen. Insbesondere ist er für die Grunderwerbsteuer und für die Umlage der Landwirtschaftskammern von Bedeutung. Bei der Kirchensteuer dient er mitunter ebenfalls als Bemessungsgrundlage. Auch auf anderen als steuer- und abgaberechtlichen Gebieten ist der Einheitswert von Einfluß. Er wird als Berechnungsgrundlage für die Erhebung der Beiträge zu den Berufsgenossenschaften und der Beiträge zu den Familienausgleichskassen auf Grund des Kindergeldgesetzes verwendet. Schließlich könnten zeitgemäße Einheitswerte auch anderweitig — z. B. bei Beleihungen — wieder eine Rolle spielen.

Die Feststellung von Einheitswerten beim Grundbesitz bezweckt, für die verschiedenen einheitswertabhängigen Steuern zu Wertgrundlagen zu gelangen, die den tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen an einem bestimmten Stichtag entsprechen. Der jetzt vorgelegte Entwurf beschränkt sich darauf, zunächst nur diese Berechnungsgrundlage unter Zugrundelegung der tatsächlichen und wertmäßigen Verhältnisse des neuen Hauptfeststellungszeitpunkts neu zu gestalten. Die Auswirkungen auf die einzelnen Steuern sollen einer späteren gesetzlichen Regelung überlassen bleiben.

2. Notwendigkeit einer neuen Hauptfeststellung der Einheitswerte für den Grundbesitz

Die letzte Hauptfeststellung der Einheitswerte für den Grundbesitz (land- und forstwirtschaftliches Vermögen, Grundvermögen, Betriebsgrundstücke) ist auf den Stichtag 1. Januar 1935 durchgeführt worden. In der Folgezeit wurden lediglich für die bestehenden wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes Fortschreibungen und für die neu entstandenen Einheiten Nachfeststellungen von Einheitswerten vorgenommen. Bei diesen neuen Einheitswertfeststellungen konnte jedoch nur der tatsächliche Zustand im Fortschreibungszeitpunkt oder Nachfeststellungszeitpunkt berücksichtigt werden, im übrigen blieben aber die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1935 maßgebend.

Die Wertverhältnisse der Grundstücke haben sich seit dem letzten Hauptfeststellungszeitpunkt wesentlich verändert. Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes, wie er u. a. im Rahmen der VO über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961 (BGBl. I S. 1183) zugrunde gelegt wird, ist in der Zwischenzeit von rund 130 auf über 450 gestiegen; er betrug im Jahr 1962 im Durchschnitt 461,3. Innerhalb der verschiedenen Grundstücksgruppen sind neue Wertbeziehungen entstanden. Insbesondere haben die zwischenzeitlich eingetretenen Standortverlagerungen in den Industrie-, Geschäfts- und Wohnvierteln sowie der Miet- und Preisstop und deren spätere Lockerungen die Wertverhältnisse verschoben. Schließlich ist darauf hinzuweisen, daß die bei der Hauptfeststellung 1935 festgestellten Einheitswerte nicht in dem Maße auf einheitlichen Wertmaßstäben beruhen, wie es im Interesse einer gleichmäßigen und gerechten Besteuerung gefordert werden muß.

Die Verschiebungen in den Wertverhältnissen seit dem 1. Januar 1935 treffen auch für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zu. Die Änderungen beruhen zunächst auf der unterschiedlichen Entwicklung der die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bestimmenden Ertragsverhältnisse im Bereich der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, des Weinbaues und des Gartenbaues sowie der übrigen Bodennutzungszweige. Auf der Einnahmeseite der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist außer der unterschiedlichen Aufwärtsbewegung der Preise für die Erzeugnisse auch eine beträchtliche, jedoch nicht gleichmäßige Erhöhung der nachhaltigen Mengenerträge festzustellen. Bei

den Unkosten sind die Preise für Betriebsmittel, besonders aber die Löhne gestiegen; andererseits werden Aufwandseinsparungen durch den Rückgang der Arbeitskräfte und durch Erfolge der Rationalisierung und Technisierung erzielt.

Ferner ist in bezug auf die Erfassung der natürlichen Ertragsfaktoren bei den einzelnen Betrieben seit der letzten Hauptfeststellung der Einheitswerte eine neue Lage eingetreten. Das Bodenschätzungsgesetz vom 16. Oktober 1934 (RGBl. I S. 1050) hat der Finanzverwaltung die Möglichkeit gegeben, für den Zweck einer gerechten Verteilung der Steuern eine Bodenschätzung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen durchzuführen und dadurch die bis dahin nicht gelungene Überleitung der Werte verhältnismäßig weniger Bewertungsstützpunkte auf die große Masse der übrigen Betriebe zu sichern. Auch hat die Finanzverwaltung seit der letzten Hauptfeststellung der Einheitswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen weitere Erfahrungen gesammelt und Feststellungen getroffen, die dazu beitragen werden, erhebliche und von vielen Seiten ständig beanstandete Mängel der Werte von 1935 künftig zu vermeiden. Das gilt in besonderem Maße für eine richtige Erfassung der Bewertungsgrundlagen in der Forstwirtschaft sowie im Weinbau und im Gartenbau.

Allgemein ist infolge der geänderten Wertverhältnisse eine nicht länger vertretbare Diskrepanz zwischen den tatsächlichen Werten und den Einheitswerten eingetreten. Eine neue allgemeine Feststellung der Einheitswerte für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes erscheint daher zur Beseitigung von Ungleichmäßigkeiten und zur Heranführung der bisherigen Einheitswerte an die neuen Wertverhältnisse als Grundlage einer gerechten und gleichmäßigen Besteuerung unerläßlich.

Es ist auch nicht möglich, die bisherigen Einheitswerte als Ausgangsbasis für die neue Hauptfeststellung beizubehalten und die gegenwärtigen tatsächlichen Verhältnisse und Wertverhältnisse nur in Form allgemein geltender Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Denn die Erhöhung der Einheitswerte, zu der die neue Hauptfeststellung in der Mehrzahl der Fälle führen wird, wird sich innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bei den einzelnen Betrieben und innerhalb des Grundvermögens bei den einzelnen Grundstücken vielfach sehr unterschiedlich auswirken, da die seit 1935 eingetretenen Änderungen in den Wertverhältnissen nicht alle Betriebe oder alle Grundstücke gleichmäßig betroffen haben.

3. Zeitpunkt einer neuen Wertfeststellung

Das Bewertungsgesetz sieht in § 21 vor, daß Einheitswerte des Grundbesitzes und der Mineralgewinnungsrechte *) allgemein nur in Zeitabständen von je sechs Jahren festzustellen sind. Die Zeitabstände können nach § 21 Abs. 1 Satz 2 durch Rechtsverordnung verlängert oder verkürzt werden. Die Kriegsverhältnisse haben seinerzeit dazu geführt, daß von einer Verlängerung Gebrauch gemacht werden mußte. Durch die Verordnung vom 22. November 1939 (RGBl. I S. 2271) wurde angeordnet, daß eine Hauptfeststellung der Einheitswerte für Grundbesitz und für Gewerbeberechtigungen (jetzt Mineralgewinnungsrechte) bis auf weiteres nicht stattfindet. Damit war die an sich zum 1. Januar 1941 fällige Hauptfeststellung auf unbestimmte Zeit verschoben worden. Die Verhältnisse in den ersten Nachkriegsjahren, vor allem in der Zeit vor der Währungsreform, machten eine Revision der Einheitswerte völlig unmöglich. In den ersten Jahren nach der Währungsreform ließen es die noch völlig undurchsichtigen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nicht zu, eine neue Bewertung vorzunehmen. Jetzt liegen die Dinge aber anders. Einmal ist die Neubewertung immer dringlicher geworden, zum anderen sind die Wertverhältnisse bis zu einem gewissen Grade klarer geworden.

An sich hat der Grundstücksmarkt auch heute seine frühere Stabilität noch nicht völlig zurückgewonnen. Bis zu einem gewissen Grade sind in letzter Zeit durch eine Reihe von gesetzlichen Maßnahmen aber die Voraussetzungen für eine fortschreitende Konsolidierung des Grundstücksmarktes geschaffen worden. Für unbebaute Grundstücke hat § 185 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) die bis dahin noch bestehenden Preisvorschriften aufgehoben. Bei den bebauten Grundstücken wird die schrittweise Überführung der Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft auf Grund des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389) dazu führen, daß nicht nur der Wohnungsmarkt, sondern auch der Grundstücksmarkt allgemeinen marktwirtschaftlichen Grundsätzen unterliegt. Die Werte zweier Grundstücke gleicher Art, Lage Bauausführung und gleichen Bauvolumens sind verschieden hoch zu bemessen, solange noch nachhaltig verschieden hohe Mieten bestehen. Da der übliche Marktwert bzw. der gemeine Wert eines Grundstücks zu einem wesentlichen Teil von der Rendite des aufzuwendenden Kapitals beeinflußt wird, wird die auf dem Grundstücksmarkt noch bestehende Ungleichmäßigkeit bei den Grundstückswerten beseitigt sein, wenn auch für den Wohnungsmarkt uneingeschränkt die ihnen gemäßen Grundsätze der sozialen Marktwirtschaft gelten.

Trotzdem ist der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft, insbesondere die bis Ende 1965 vorgesehene Freigabe der Mieten, kein Grund, die nächste Hauptfeststellung der Einheitswerte für den Grundbesitz auf den 1. Januar 1966 oder sogar erst auf den Beginn eines der nächstfolgenden Jahre vorzusehen. Auch wenn der jetzt noch vorhandene Fehlbestand an Wohnungen bis zu einem bestimmten Zeitpunkt beseitigt ist, kann nicht damit gerechnet werden, daß sich bis dahin auch schon die Mieten ausgependelt haben und damit der Grundstücksmarkt endgültig seine Stabilität zurückgewonnen hat. Hierzu wird es noch einer gewissen Zeit bedürfen. Man

*) Nach dem Entwurf des ÄndG-BewG 1963 (vgl. die Fußnote zu Artikel 1) soll der Begriff „Mineralgewinnungsrechte" an die Stelle des bisher verwendeten Begriffs „Gewerbeberechtigungen" treten.

müßte also einen Zeitpunkt am Ende des Jahrzehnts abwarten. Dieses abwarten läßt sich aber nicht vertreten. Angesichts der Bedeutung der Einheitswerte als Grundlage für eine gleichmäßige und gerechte Besteuerung (vgl. die Ausführungen unter Nr. 1) kann eine allgemeine Neubewertung des Grundbesitzes selbst dann nicht länger aufgeschoben werden, wenn in den folgenden Jahren eine Entwicklung zu erwarten ist, die für einen späteren Zeitpunkt evtl. zu anderen Einheitswerten führen wird. Schließlich bildet eine evtl. künftige Entwicklung, die sich über eine Anzahl von Jahren und somit — gemessen an der durch den geänderten § 21 BewG wieder beschränkten Geltungszeit der Einheitswerte — auf eine nicht unbedeutende Zeit erstreckt, grundsätzlich kein Hindernis für die Durchführung einer fälligen Hauptfeststellung. Um so weniger darf sie die überfällige und vordringliche Hauptfeststellung im vorliegenden Fall behindern. Die wirtschaftliche Entwicklung wird immer im Fluß bleiben und stets Wertverschiebungen beim Grundbesitz zur Folge haben. Aus diesem Grunde schreibt § 21 BewG neue Hauptfeststellungen in bestimmten Abständen vor. Die Entwicklung der Verhältnisse gibt also keine Berechtigung, eine dringend notwendig gewordene neue Hauptfeststellung weiter hinauszuzögern. Für die nächste Hauptfeststellung der Einheitswerte ist daher der 1. Januar 1964 vorgesehen worden. Rechnet man von diesem Zeitpunkt an entsprechend der im Gesetz aufgestellten allgemeinen Regel mit einem sechsjährigen Hauptfeststellungszeitraum, so wird sich die folgende Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1970 und damit für einen Zeitpunkt ergeben, an dem sich der Grundstücksmarkt stabilisiert haben dürfte. Zudem enthält der Gesetzentwurf die Möglichkeit, bei einem dennoch auftretenden Bedürfnis den sechsjährigen Hauptfeststellungszeitraum zu verkürzen oder zu verlängern.

Auf dem Gebiet der Land- und Forstwirtschaft liegen die Dinge ähnlich. Auch hier wäre es verfehlt gewesen, den Zeitpunkt für eine neue Wertfeststellung etwa schon in die wirtschaftlich nicht gesicherten und daher unübersichtlichen Jahre vor oder bald nach der Währungsreform zu legen. Es mußte auch hier erst eine Beruhigung der wirtschaftlichen Entwicklung abgewartet werden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß die Bewirtschaftung des Bodens nach dem zweiten Weltkrieg im Rahmen des allgemeinen Aufschwungs der Volkswirtschaft in eine Entwicklung hineingezwungen wurde, die auf fortschreitenden Ersatz menschlicher und tierischer Arbeitskräfte durch Maschinen und damit verbundene Umstellungen der Betriebsorganisation und Betriebsführung hinausläuft. Hinzu kommt das Hineinwachsen der deutschen Land- und Forstwirtschaft in den Gemeinsamen Markt der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft, dessen Einfluß auf die Gestaltung der Ertragsverhältnisse zur Zeit nicht zu übersehen ist. Neben diesen Entwicklungstendenzen wirken die Maßnahmen der Grünen Pläne der Bundesregierung zur Verbesserung der Agrarstruktur und der Einkommenslage der landwirtschaftlichen Bevölkerung seit 1956 auf die Ertragsfähigkeit der Bewirtschaftung des Bodens. Die Folge alles dessen ist eine gewisse Unsicherheit in der Beurteilung der künftigen Ertragsentwicklung der Zweige der Bodenbewirtschaftung.

Es besteht jedoch kein Grund, von der Hauptfeststellung der Einheitswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen auf den 1. Januar 1964 nach Ertragswerten abzusehen. Hierbei gelten zum Teil dieselben Erwägungen wie beim Grundvermögen. Von Bedeutung ist insbesondere auch die durch § 21 BewG geschaffene Möglichkeit, eine Hauptfeststellung statt nach sechs äußerstenfalls schon nach drei Jahren erneut vorzunehmen, wenn es sich erweist, daß die auf den 1. Januar 1964 zugrunde gelegten Ertragsverhältnisse sich schon vor Ablauf der normalen Dauer einer Hauptfeststellung von sechs Jahren wesentlich verändern. Eine zusätzliche Erleichterung für die schnelle Anpassung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens an eine nachhaltige Veränderung der Ertragsverhältnisse bringt der vorliegende Entwurf ferner durch eine Bestimmung, wonach eine vorzeitige Hauptfeststellung, wenn sie für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen erforderlich wird, auf dieses allein, ja sogar auf bestimmte Gruppen von Fällen beschränkt bleiben kann, Letzteres kann praktische Bedeutung erlangen, wenn sich herausstellt, daß im Zuge der Verwirklichung des Gemeinsamen Marktes bestimmte Nutzungsarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens oder bestimmte Betriebsgruppen hinsichtlich ihrer Ertragsverhältnisse eine Sonderentwicklung nehmen.

Ebenso wie beim Grundvermögen müssen aber auch beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen die bestehenden wirtschaftlichen Verhältnisse für eine gewisse Zeit zunächst als nachhaltig angenommen und auf dieser Grundlage neue Werte festgestellt werden, die sowohl in bezug auf die allgemeine Werthöhe wie auch auf ihre Abstufung untereinander wesentlich zutreffender sein werden als die völlig veralteten und nicht mehr brauchbaren jetzigen Werte. —

Diese Überlegungen hatten die Bundesregierung bereits im Jahre 1956 veranlaßt, in dem vom Bundestag in der zweiten Legislaturperiode nicht mehr verabschiedeten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes, des Vermögensteuergesetzes und des Erbschaftsteuergesetzes — Drucksache 2544 der 2. Wahlperiode — als Zeitpunkt einer neuen Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes den 1. Januar 1957 vorzusehen. Nunmehr sieht der Entwurf als neuen Hauptfeststellungszeitpunkt den 1. Januar 1964 vor.

4. Notwendigkeit einer Änderung der Bewertungsvorschriften für die neue Bewertung

Während sich die Bewertungsmethoden für den nicht aus Grundbesitz bestehenden Teil des Betriebsvermögens und für das „sonstige Vermögen" im Sinne des Bewertungsgesetzes im wesentlichen bewährt haben, stimmen die bisherigen Bewertungsmethoden für das Grundvermögen, insbesondere bei den bebauten Grundstücken, bei weitem nicht mehr mit den fortschrittlichen und verbesserten Bewertungsmethoden überein, wie sie in neuerer Zeit in der Lite-

ratur vertreten und in der Praxis der Grundstücksschätzung angewendet werden. Die neue Hauptfeststellung der Einheitswerte für den Grundbesitz macht deshalb für das Grundvermögen eine weitgehende Änderung der bisherigen Vorschriften erforderlich. Auf die bisherige Art der Bewertung des Grundvermögens, die Mängel der bisherigen Bewertung und die zu ihrer Beseitigung angezeigten sachlichen Änderungen in den Bewertungsvorschriften wird in den folgenden Abschnitten Nrn. 5 und 6 noch näher eingegangen.

Beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ergeben sich abgesehen von einer Verbesserung im systematischen Aufbau des Gesetzes, ebenfalls sachliche Änderungen. Zwar bleiben die bisher bei der Bewertung der Land- und Forstwirtschaft geltenden Bestimmungen im wesentlichen erhalten; sie werden jedoch den jetzt geltenden rechtsstaatlichen Grundsätzen angepaßt. So müssen z. B. künftig Rechtsverordnungen mit Zustimmung des Bundesrates für bestimmte wichtige Bewertungsmaßnahmen vorgesehen werden, wo bisher die Entscheidung des Finanzministers genügte. Ferner sind die Bewertungsmethoden und -vorschriften für die einzelnen Nutzungsarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf Grund der jetzt zur Verfügung stehenden vieljährigen Erfahrungen des Bewertungsbeirats fortentwickelt, verfeinert und den gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnissen angepaßt.

Die wegen des Grundbesitzes erforderlichen Änderungen des Bewertungsgesetzes erstrecken sich auch auf Vorschriften außerhalb der besonderen Vorschriften über die Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens (§§ 28 bis 53). Gleichzeitig sind in diesen Teilen des Bewertungsgesetzes noch einige sonstige Änderungen vorgenommen, die infolge der Entwicklung der rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse nicht mehr aufzuschieben waren (Artikel 1 Nrn. 1 und 3).

5. Derzeitige Bewertung des Grundvermögens

a) Darstellung des geltenden Rechts

Die zur Zeit geltenden Einheitswerte sind nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes (ursprünglich Reichsbewertungsgesetz) vom 16. Oktober 1934 (RGBl. I S. 1035) und der dazu ergangenen Durchführungsverordnung vom 2. Februar 1935 (RGBl. I S. 81) festgestellt worden. Die Bewertungsvorschriften für das Grundvermögen sind im geltenden Gesetz nur in vier Paragraphen enthalten (§§ 50 bis 53). § 52 enthält die Ermächtigung für den ehemaligen Reichsminister der Finanzen, die für die Bewertung maßgebenden Bestimmungen zu erlassen. Nach den letzteren sind bei den bebauten Grundstücken fünf Grundstückshauptgruppen unterschieden. Ihre Bewertung erfolgt

1. nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete oder
2. nach dem Sachwertverfahren.

Das Vielfache der Jahresrohmiete wird für die Mietwohngrundstücke und gemischtgenutzten Grundstücke angewendet; der Vervielfältiger ist dabei für die einzelnen Arten von Grundstücken aus dem bereinigten und als gemeiner Wert angesehenen Kaufpreis veräußerter Grundstücke und seinem Verhältnis zu der in diesen Fällen erzielten Jahresrohmiete abgeleitet worden. Die Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser und sonstigen bebauten Grundstücke werden dagegen nach einem Sachwertverfahren bewertet. Diese Regelung gilt nicht ausnahmslos. Vielmehr können die Oberfinanzpräsidenten bestimmen, daß innerhalb bestimmter Bezirke für Geschäftsgrundstücke oder Untergruppen von diesen ebenfalls das Jahresrohmietverfahren anzuwenden ist, wenn die Jahresrohmiete in der Regel unschwer zu ermitteln ist (§ 33 Abs. 2 BewDV). Durch Erlaß vom 22. Dezember 1934 — S 3231 A- 325 III — hat der ehemalige Reichsminister der Finanzen dieses Verfahren auch für Einfamilienhäuser zugelassen, wenn die übliche Jahresrohmiete in den in Betracht kommenden Bezirken einwandfrei festzustellen ist. Von diesen Ermächtigungen haben verschiedene Oberfinanzpräsidenten, wenn auch zum Teil in beschränktem Umfang (z. B. nur für kleine Einfamilienhäuser), Gebrauch gemacht. Andererseits kann nach § 33 Abs. 3 BewDV anstelle des Vielfachen der Jahresrohmiete die Bewertung mit dem gemeinen, in § 10 definierten und aus Zweckmäßigkeitsgründen nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wert vorgenommen werden, wenn sich die Rohmiete nur schwer ermitteln oder schätzen läßt.

b) Mängel des geltenden Rechts

Die jetzige Regelung der Bewertung des Grundvermögens hat wiederholt Anlaß zur Kritik gegeben. Insbesondere ist geltend gemacht worden, daß das Niveau der Einheitswerte ungleichmäßig sei. Diese Kritik ist nicht unberechtigt.

Soweit auf der Grundlage der Jahresrohmiete bewertet wurde, waren die Vervielfältiger bisher vielfach zu vorsichtig bemessen, als daß sich ein ausreichender Wert ergeben hätte. Dieser nur die Bewertung nach der Jahresrohmiete, aber nicht die Bewertung im Sachwertverfahren betreffende Umstand wirkte sich für die Gleichmäßigkeit der Bewertung um so nachteiliger aus, als es bei bestimmten Grundstücksgruppen den Oberfinanzpräsidenten überlassen war, für ihren Oberfinanzbezirk das Verfahren zu bestimmen, so daß in den Oberfinanzbezirken für bestimmte Grundstücksgruppen und sogar für bestimmte Fälle einer Grundstücksgruppe verschiedene Verfahrensmethoden angewendet wurden. Infolgedessen ergaben sich Ungleichheiten im Wertniveau von Gebiet zu Gebiet, von Grundstücksgruppe zu Grundstücksgruppe und in bestimmten Gebieten sogar innerhalb einer Grundstücksgruppe. Wenn schon eine Zweigleisigkeit der Bewertungsmethoden wegen der unterschiedlichen Zweckbestimmung und Verwendung der Grundstücke und wegen des nicht immer vorhandenen Mietertrags unvermeidbar ist, so muß es aber als wichtigste Aufgabe der Einheitsbewertung angesehen werden, die Gleichmäßigkeit des Bewertungsniveaus trotz der verschiedenen Bewertungsmethoden zu wahren.

Ferner ist das bisherige Verfahren der Bewertung nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete auch für

sich genommen und selbst bei Unterstellung zutreffender Vervielfältiger reformbedürftig. Es hat den großen Nachteil, daß es vor allem infolge der Vernachlässigung des Reinertrags und der Berücksichtigung allein des Rohertrags zu ungenau ist und in vielen Fällen zu unzutreffenden Ergebnissen führt. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, daß die Bewirtschaftungskosten, die bei den verschiedenen Grundstücksarten, bei Altbauten und Neubauten sowie in den verschiedenen Gemeindegrößen sehr unterschiedlich sind, nicht berücksichtigt werden. Auch die Nichtberücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer des Gebäudes führt häufig zu Fehlern, da das Gebäude dem Wertverzehr unterliegt, der insbesondere infolge des Wohnungsmangels und der Mietengesetzgebung meist nicht in einer entsprechenden Senkung der Mieten zum Ausdruck kommt. Ein altes Mietwohngrundstück kann also trotz einer noch beachtlichen Miete in kurzer Zeit unbewohnbar und ertraglos und damit wertlos werden. Die grobe Einteilung in Altbauten und Neubauten bei der Höhe der Vervielfältiger berücksichtigt die Abstufung der jeweiligen Restnutzungsdauer nur ungenügend.

Die Ermittlung und Festsetzung der Vervielfältiger, mit denen die Jahresrohmiete zu vervielfachen ist, haben ebenfalls zu einer ungenauen Bewertung mit beigetragen. Die Vervielfältiger wurden örtlich durch die Oberfinanzpräsidenten auf Grund von Kaufpreissammlungen der Jahre 1931 bis 1934 aus dem Verhältnis Kaufpreis zur Jahresrohmiete ermittelt. Sie wurden jedoch oft abweichend von den rechnerisch ermittetlten Zahlengrößen festgesetzt. Vor allem sind sie in den kleinen Gemeinden vielfach zu niedrig festgesetzt worden. Die Division des Kaufpreises durch die Rohmiete führte teilweise zu Quotienten von 20 und mehr. Bei Beachtung der Grundsätze der Zinsrechnung konnten jedoch Vervielfältiger über 12, bezogen auf die Jahresrohmiete, nicht zugelassen werden. So erklärt sich ein teilweises starkes Absinken der Einheitswerte auf dem Lande gegenüber den Einheitswerten in den Städten. Andererseits kann daraus geschlossen werden, daß auf dem Lande ein Zinssatz von 5,5 v. H., wie er für den städtischen Grundbesitz üblich ist, als zu hoch anzusehen ist (vgl. Begründung zu Artikel 1 Nr. 18 zu § 52).

Als Mangel des Rohmietverfahrens ist noch zu erwähnen, daß bei diesem Verfahren nicht zwischen Bodenertragsanteil und Gebäudeertragsanteil unterschieden wird. Der aus Jahresrohmiete und Vervielfältiger gebildete Wert stellt den Gesamtwert des Grundstücks dar und umfaßt den Grund und Boden und das Gebäude. Im Gegensatz zum Gebäude, das veraltet und einem fortlaufenden Verschleiß unterliegt, ist der Bodenwert jedoch, abgesehen von allgemeinen Wertschwankungen, im wesentlichen konstant. Er unterliegt keiner „Abnutzung" und bringt daher einen gleichmäßig bleibenden Ertrag, der in einem festen Zinssatz ausgedrückt werden kann. Der auf das Gebäude entfallende Ertrag wird demgegenüber durch die Abnutzung des Gebäudes beeinflußt und durch die Lebensdauer des Gebäudes begrenzt. Boden- und Gebäudeertrag müssen deshalb in der Wertermittlung unterschiedlich behandelt werden (vgl. Begründung zu Artikel 1 Nr. 18 zu § 52).

Das in der Praxis angewendete, aber bisher gesetzlich nicht geregelte Sachwertverfahren hat sich dagegen für die in Betracht kommenden Fälle im allgemeinen bewährt. Die auftretenden Mängel sind nicht grundsätzlicher Art. Hauptschwierigkeit ist die Angleichung der in der Vorstufe ermittelten, von den Herstellungskosten und damit von einer verhältnismäßig sicheren Grundlage ausgehenden Sachwerte an die gemeinen Werte. Die hierbei zugrunde gelegten Nutzungsziffern der Fabrikgrundstücke sind zutreffend nach der Produktionskapazität und ihrer durchschnittlichen Ausnutzung in den einzelnen Industriezweigen ermittelt worden. Als Beurteilungsmerkmale der Kapazitätsausnutzung wurden vor allem die Produktionsmengen und die Arbeiterstundenzahlen zugrunde gelegt. Soweit manche Ergebnisse nicht befriedigten und künftig verbessert werden müssen, ist indessen die angewendete Methode dem Grunde nach nicht in Frage gestellt.

6. Vorgeschlagene Änderungen bei der Bewertung der bebauten Grundstücke

Aufgabe der neuen Hauptfeststellung der Einheitswerte ist vor allem, unter Vermeidung bisheriger Mängel gesetzliche Normen zu schaffen, die geeignet sind, gleichmäßige, den Verkehrswerten nahekommende Einheitswerte als Grundlage für eine gerechte Besteuerung zu finden. Ideal wäre es, an Stelle der bisherigen Zweigleisigkeit der Wertermittlung nur ein Bewertungsverfahren für alle Grundstücksarten anzuwenden. Dieser Versuch ist auch bei Probebewertungen gemacht worden. Es hat sich jedoch herausgestellt, daß die Anwendung eines einheitlichen Verfahrens nicht möglich ist, weil die charakteristischen Merkmale, die den Wert eines Grundstücks bestimmen, bei den einzelnen Grundstücksarten unterschiedlich sind. So richtet sich der Wert der Grundstücke mit regelmäßigem Ertrag, wie beispielsweise der der Mietwohngrundstücke, in erster Linie nach dem Reinertrag. Dagegen tritt bei Fabrikgrundstücken und bei anderen Geschäftsgrundstücken besonderer Art sowie bei den „sonstigen" bebauten Grundstücken ein gesonderter Grundstücksertrag entweder gar nicht oder nur unvollkommen oder undeutlich in Erscheinung. Bei diesen Grundstücksgruppen ist in erster Linie ein nach den Herstellungskosten errechneter Sachwert wertbestimmend. Mit der einheitlichen Anwendung eines nur für eine bestimmte Grundstücksgruppe zutreffenden Verfahrens auch auf eine andere Gruppe, deren Grundstückswerte nach anderen Gesichtspunkten gebildet werden, würden wesensfremde oder sogar unrichtige Bewertungselemente den Wert bestimmen. Dies würde die Gleichmäßigkeit der Bewertung eher in Frage stellen als die gesonderte Anwendung eines nur für die jeweilige Grundstücksgruppe zutreffenden Verfahrens. Zudem wäre die Ermittlung eines Mietertrags, z. B. bei eigengenutzten Fabrikgrundstücken, kaum möglich. Die nach den Erkenntnissen der modernen Grundstücksbewertung nebeneinander in Betracht kommenden Verfahren beruhen folglich auch in Zukunft auf der Wertermittlung ent-

weder nach dem Grundstücksertrag, der allerdings jetzt ein Grundstücksreinertrag ist, oder nach den Herstellungskosten.

Anstelle eines Rohmietenverfahrens, bei dem der Reinertrag unberücksichtigt bleibt, wird jetzt die Wertermittlung nach dem Reinertrag des Grundstücks vorgeschlagen. Diese vermeidet vor allem die bei dem bisherigen Verfahren nach der Jahresrohmiete zutage getretenen Mängel und Ungenauigkeiten. Der Erwerber eines ertragbringenden Grundstücks bemißt den Wert des Objekts weniger nach den Roheinnahmen als nach dem Reinertrag, der ihm nach Abzug der gesamten Bewirtschaftungskosten verbleibt. Er wird bei einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise auch das Alter des Gebäudes berücksichtigen müssen, da der Ertrag mit der Baufälligkeit des Gebäudes sein Ende findet. Der Grund und Boden unterliegt demgegenüber keinem Verschleiß. Die Möglichkeit eines Zinsertrags bleibt bei dem Grund und Boden bestehen. Infolgedessen ist der Grundstückswert am richtigsten aus dem Bodenwert (der dem kapitalisierten Bodenzins entspricht) und dem Gebäudewert (d. h. dem rentenmäßig für die Restnutzung des Gebäudes zu kapitalisierenden Gebäudeertragsanteil) zu errechnen. Dieses in der modernen Schätzungslehre vertretene und in der Schätzungspraxis mit gutem Erfolg angewendete Ertragswertverfahren ist auch für die Zwecke der Einheitsbewertung bestens geeignet. Bedenken könnten nur insoweit entstehen, als die Anwendung dieses Verfahrens für eine Massenbewertung, wie sie die Einheitsbewertung ist, mit zuviel praktischen Schwierigkeiten, insbesondere einer zu großen Arbeitsbelastung der durchführenden Organe verbunden ist. Das in der Schätzungspraxis meist nur für Einzelfälle anzuwendende Verfahren muß daher wesentlich vereinfacht werden, wenn es für eine Massenbewertung geeignet sein soll. Diese Vereinfachungen hatten bereits in dem in der 2. Legislaturperiode eingebrachten, aber vom Bundestag nicht mehr verabschiedeten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes usw. — Drucksache 2544 — insbesondere in einer weitgehenden Pauschalierung der Bewirtschaftungskosten ihren Ausdruck gefunden.

Angesichts der allgemeinen Bestrebungen zur Vereinfachung des Steuerrechts sowie der schwierigen personellen Lage der Bewertungsstelle der Finanzämter erschien es indessen unerläßlich, das Ertragswertverfahren noch weiter wesentlich zu vereinfachen. Diese Vereinfachung wurde jetzt bei voller Wahrung des Reinertragsgedankens und unter Beibehaltung des danach entwickelten Verfahrens erreicht, dessen Brauchbarkeit sich auch bei den letzten Probebewertungen erwiesen hat. Sie ist dadurch erzielt worden, daß nunmehr sämtliche Bewirtschaftungskosten sowie die Bodenertragsanteile durch differenzierte Pauschsätze berücksichtigt worden sind und daß bei den einzelnen Grundstücksarten die durch diese vollständige Pauschalierung möglich gewordene Umrechnung der Reinertragsvervielfältiger in Rohertragsvervielfältiger vollzogen worden ist (vgl. Begründung zu Artikel 1 Nr. 18 zu § 52). Obwohl dieses weiter vereinfachte Ertragswertverfahren äußerlich durch die Anwendung eines Vervielfältigers auf die Jahresrohmiete dem bisherigen Jahresrohmietenverfahren gleicht, unterscheidet es sich materiell von diesem dadurch, daß die Vervielfältiger nicht aus dem Verhältnis der Kaufpreise zu den Jahresrohmieten, sondern nach den Grundsätzen des Reinertragsverfahrens errechnet worden sind. Das Ertragswertverfahren bietet gegenüber dem Rohmietverfahren den Vorteil einer wesentlich genaueren Wertermittlung, ohne daß auf der anderen Seite der Nachteil einer die Verwaltung belastenden Mehrarbeit durch Ermittlung zusätzlicher Berechnungsgrößen in den einzelnen Fällen entstehen würde und in Kauf genommen werden müßte.

Inwieweit die Anwendung einer gegenüber der bisher zugrunde gelegten Nutzungsdauer verkürzten Nutzungsdauer bei den Ertragsteuern die Höhe der Vervielfältiger bei der Einheitsbewertung beeinflussen könnte, wird zu gegebener Zeit noch zu prüfen sein. Jedenfalls dürfen dabei die Unterschiede der Einheitsbewertung gegenüber den Ertragsteuern nicht vernachlässigt werden. Auch das hohe Alter der Gebäude, das eine beträchtliche Anzahl der im Ertragswertverfahren zu bewertenden Grundstücke aufweist, darf hierbei nicht unberücksichtigt bleiben; nach den statistischen Unterlagen werden am Stichtag der nächsten Hauptfeststellung nicht viel weniger als 17,3 % der in der Bundesrepublik vorhandenen Wohngebäude annähernd 100 Jahre alt und teilweise sogar erheblich älter als 100 Jahre sein, während mindestens 25 % aller Wohngebäude eine Lebensdauer von 80 Jahren und mehr haben.

Demgegenüber würde ein Sachwertverfahren für die ertragsbringenden Grundstücke einen Nachteil bedeuten. Einmal würde die Feststellung von Fachwerten für diese Grundstücke einen technischen und arbeitsmäßigen Aufwand erfordern, der gegenüber dem bei diesen Grundstücksgruppen leichter zu ermittelnden Ertrag als zu umfangreich anzusehen ist. Bei der Mehrzahl der Grundstückseigentümer müßten die für die Feststellung von Sachwerten notwendigen Angaben von der Finanzverwaltung örtlich überprüft werden, da diese Angaben von den meisten Grundstückseigentümern nicht mit der notwendigen Zuverlässigkeit gemacht werden könnten. Zum weiteren ist der Sachwert bei den ertragbringenden Grundstücken gegenüber dem Ertrag für die Wertbestimmung von untergeordneter Bedeutung. Um von einem richtig ermittelten Sachwert auf den gemeinen Wert schließen zu können, müßte der jeweilige Grundstücksertrag mit herangezogen werden. Die Ertragslage ist jedoch je nach Nutzung und Finanzierung des Grundstücks so unterschiedlich und unregelmäßig, daß auch eine gruppenmäßige Angleichung an die gemeinen Werte nicht möglich erscheint. Eine individuelle Angleichung hätte jedoch neben der Sachwertermittlung auch eine Ermittlung des Reinertrags zur Voraussetzung. Die dadurch entstehende Doppelarbeit wäre nicht sinnvoll und für die Arbeitslage der Finanzämter erst recht nicht tragbar.

Das Sachwertverfahren kann somit nur dort zur Anwendung kommen, wo die Bewertungselemente in dem Sachwert verankert sind. Das ist in erster Linie bei den Fabrikgrundstücken, bei einem weiteren

Teil der Geschäftsgrundstücke sowie bei den sonstigen bebauten Grundstücken der Fall. Bei den aufwendigen, nach persönlichem Geschmack und sonstigen individuellen Gesichtspunkten errichteten Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern ist die Ertragslage meist ungünstig und kann deshalb nicht als Unterlage für die Wertbemessung dienen. Sie steht im allgemeinen zu den hohen Gestehungskosten nicht in einem angemessenen Verhältnis. Das Sachwertverfahren ist bisher weder im Gesetz noch in der Durchführungsverordnung geregelt gewesen. Eine Kodifikation auch dieses Verfahrens ist jedoch notwendig. Sie muß sich allerdings auf das Grundsätzliche beschränken, da die Einzelwertbestimmung bei den verschiedenen Objekten, z. B. einem Fabrikgrundstück, einem Hotelgrundstück oder einem Einfamilienhaus zu unterschiedlich ist. Dies gilt vor allem für die Angleichungssätze an den gemeinen Wert.

7. Untersuchungen eines Schätzungsausschusses zur Bewertung der bebauten Grundstücke

Zur Vorbereitung der Einheitsbewertung des Grundvermögens auf den nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt ist vom Bundesminister der Finanzen ein Ausschuß von sachverständigen Grundstücksschätzern gebildet worden, der die Aufgabe hatte, Grundsätze zur Feststellung der Einheitswerte zu erarbeiten. Der Schätzungsausschuß setzte sich aus neun Mitgliedern verschiedener Berufszweige zusammen, nämlich aus vier freiberuflichen bzw. beamteten Architekten, aus einem Makler, einem leitenden Vertreter einer Wohnungsgesellschaft, dem Leiter einer Hypothekenbank, einem leitenden Vertreter eines Grundbsitzerverbandes und dem Leiter eines behördlichen Schätzungsamtes. Der Schätzungsausschuß hat in mehrjähriger Tätigkeit und in zeitlichen Abständen Untersuchungen bei zahlreichen Einzelgrundstücken der verschiedenen Grundstücksgruppen im gesamten Bundesgebiet angestellt und die Ergebnisse in dem als Anlage beigefügten Gutachten, das durch drei Nachträge ergänzt worden ist, niedergelegt. Um ein brauchbares Verfahren zu finden, hat der Ausschuß Probebewertungen nach einem Sachwertverfahren und einem Ertragswertverfahren durchgeführt. Er hat dabei die Grundstücke nach Gemeindegrößen, nach Altbauten (bezugsfertig bis 31. März 1924), Neubauten (bezugsfertig in der Zeit vom 1. April 1924 bis 8. Mai 1945), Nachkriegsbauten (bezugsfertig ab 9. Mai 1945) sowie nach frei finanziertem, steuerbegünstigtem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau gegliedert. Die Ergebnisse dieser erstmals in den Jahren 1952 und 1953 durchgeführten Probebewertungen haben ihren Niederschlag in Tabellen und zeichnerischen Darstellungen gefunden, die in dem Gutachten mit enthalten sind. Bei der Gründlichkeit der Untersuchung mußte die Zahl der probeweise bewerteten Grundstücke beschränkt bleiben. Eine zahlenmäßig erweiterte Untersuchungsbasis hätte zwar eine größere statistische Auswertungsmöglichkeit geschaffen, jedoch die Gründlichkeit und Genauigkeit der Untersuchung gefährdet. Das wäre auch nur dann möglich gewesen, wenn von vornherein die Bewertungsmethode festgestanden hätte. Gleichzeitig hat der Schätzungsausschuß auch die Marktwerte der von ihm untersuchten Grundstücke festgestellt, um in Ermangelung von brauchbaren Kaufpreisen die Möglichkeit eines Vergleichs zwischen den Probewerten und den auf dem Grundstücksmarkt üblichen Verkehrswerten zu geben. Der Schätzungsausschuß ist bei der Untersuchung von 1330 Grundstücken zu dem Ergebnis gekommen, daß der gegenwärtige Verkehrswert eines bebauten Grundstücks am besten, einfachsten und zuverlässigsten nach einem Ertragswertverfahren ermittelt werden kann. Er befindet sich damit im Einklang mit der im Schrifttum auf dem Gebiet der modernen Schätzungslehre vertretenen Auffassung sowie den in der Schätzungspraxis geübten Gepflogenheiten. Er bestätigt ferner, daß das Ertragswertverfahren auch für die Praxis der steuerlichen Einheitswertfeststellung geeignet ist.

Die weitere Hinausschiebung des Hauptfeststellungszeitpunktes machte eine Überprüfung und Neuermittlung der Marktwerte sowie der Probewerte auf einen späteren Stichtag notwendig. Es mußte vor allem festgestellt werden, ob das vorgesehene Ertragswertverfahren auch noch nach den inzwischen eingetretenen Änderungen der Mieten, der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwerte weiterhin zu vertretbaren Werten führt und ob sich die durchschnittlichen Verhältnissätze der Probewerte zu den Marktwerten gegenüber den bei den Probebewertungen 1952/53 festgestellten Relationen wesentlich verändert hatten. Die in den Jahren 1957 und 1958 durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, daß sich das Verhältnis der neuen Probewerte zu den neuen Marktwerten gegenüber dem entsprechenden Verhältnis der Probebewertung 1952/53 nicht wesentlich verändert hat. Die Untersuchungen haben auch den Beweis erbracht, daß das Ertragswertverfahren nicht nur in einem bestimmten Zeitraum, sondern auch bei veränderten Mieten, Bewirtschaftungskosten und Bodenwerten für jeden Zeitpunkt geeignet und anwendbar ist. Es konnte daher davon abgesehen werden, noch weitere Probebewertungen vor der nächsten Hauptfeststellung durchzuführen.

Bei seinen Untersuchungen ist der Schätzungsausschuß weiter zu der Auffassung gelangt, daß es zumindest für die nächste Hauptfeststellung zweckdienlich ist, den Bodenwert pauschal zu erfassen. Er trägt auch keine Bedenken, wenn das Ertragswertverfahren durch Pauschalierung sämtlicher Bewirtschaftungskosten vereinfacht wird, und kommt zu dem Ergebnis, daß sich die durch die Vereinfachung ergebenden Auswirkungen durchaus innerhalb vertretbarer Grenzen halten. Diese Auffassung hat der Schätzungsausschuß im zweiten Nachtrag zum Gutachten zum Ausdruck gebracht.

Eine weitere Möglichkeit sah der Ausschuß darin, daß das Ertragswertverfahren nach seiner Ansicht für alle Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, also einschließlich der aufwendig gebauten Häuser, geeignet und durchführbar ist. Zwar hat sich bei den Beratungen, die unter der Leitung von Vertretern des Bundesfinanzministeriums durchgeführt wurden, gezeigt, daß diese Auffassung nicht beden-

kenfrei ist. Der Ausschuß glaubte jedoch, daß im Intresse einer möglichst eingleisigen Bewertungsmethode die Bedenken zurückgestellt und die praktischen Schwierigkeiten der Ermittlung der Jahresrohmiete bei den eigengenutzten Einfamilienhäusern, auch bei aufwendiger Bauweise, durch Heranziehung der Vergleichsmieten von Mietwohngrundstücken überwunden werden könnten. Die vom Bundesfinanzministerium in dieser Richtung angestellten weiteren Ermittlungen und die Durchführung einer größeren Zahl von Probebewertungen von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern haben indessen zu der Überzeugung geführt, daß das Ertragswertverfahren zwar bei der Mehrzahl der Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser angewendet werden kann, daß es aber für die unter Verwendung wertvollen Materials erstellten oder außergewöhnlich ausgestatteten Häuser sowohl aus praktischen Gründen als auch wegen der Gepflogenheiten bei der Wertbildung im Grundstückshandel nicht geeignet ist. Insoweit ist daher von der Ausschußmeinung abgewichen worden.

8. Auswirkungen der neuen Einheitswerte bei den einzelnen Steuern

Die allgemeine Neubewertung des Grundbesitzes wirft einmal die Frage auf, von welchem Zeitpunkt an die neuen Einheitswerte als Bemessungsgrundlage bei den einzelnen Steuern verwendet werden sollen. Außerdem muß, da mit einer Erhöhung der Einheitswerte zu rechnen ist, für die einzelnen Steuern die Frage entschieden werden, ob, ggf. inwieweit, diese Erhöhung der Einheitswerte zu einer Erhöhung der steuerlichen Belastung führen soll oder ob die neue Hauptfeststellung der Einheitswerte — ungeachtet der sich im einzelnen ergebenden Verschiebungen — im ganzen steuerneutral sein soll.

An sich würde die Mitregelung dieser Fragen in dem Gesetz, in dem die neue Einheitsbewertung angeordnet wird, um so näher liegen, als die Hauptfeststellung neuer Einheitswerte nicht Selbstzweck ist und erst dann Bedeutung erlangt, wenn die Einheitswerte als Besteuerungsgrundlage verwendet werden. Verständlich ist auch der allgemeine Wunsch, eine neue Hauptfeststellung der Einheitswerte nicht anzuordnen, ohne sich zugleich über die hauptsächlichen steuerlichen Konsequenzen im klaren zu sein. Vor allem könnte unter diesem Gesichtspunkt die Mitregelung der Auswirkungen der neuen Einheitswerte bei der Grundsteuer erwünscht erscheinen, da bei ihr die Verknüpfung zwischen Bewertung und Besteuerung besonders eng ist. Denn bei der Grundsteuer ergibt die Anwendung einer im Gesetz bestimmten Steuermeßzahl auf den Einheitswert zunächst den Steuermeßbetrag, auf den erst der Hebesatz der Gemeinde angewendet wird. Indem das Meßzahlenniveau und damit die Meßbeträge in bestimmter Weise auf das Einheitswertniveau abgestimmt werden, kann also — unbeschadet der auf die örtlichen Verhältnisse abgestellten Hebesätze — die allgemeine Steuerhöhe beeinflußt werden. Ähnlich könnte, wenn durch das Gesetz die Besteuerungsmasse der Einheitswerte verändert wird, bei der Vermögensteuer daran gedacht werden, zugleich den Steuersatz zu ändern und damit auch bei dieser Steuer das Ausmaß festzulegen, in dem sich die Erhöhung der Einheitswerte auswirken soll.

Dennoch mußte in dem vorliegenden Gesetzentwurf darauf verzichtet werden, die zeitliche Zugrundelegung und die anderen steuerlichen Auswirkungen für die einzelnen Steuern zu regeln. Statt dessen beschränkt er sich darauf, zunächst nur die Rechtsgrundlage für die Feststellung neuer Einheitswerte zu schaffen. Hierfür sind die folgenden Gründe maßgebend:

Man kann Steuermeßzahlen oder Steuersätze, die bei der Grundsteuer zu Meßbeträgen und bei der Vermögensteuer zu einem Steueraufkommen einer bestimmten Höhe führen sollen, nicht berechnen, ohne zuvor die aus den Einheitswerten bestehende neue Besteuerungsmasse zu kennen, auf welche die Steuermeßzahlen oder Steuersätze anzuwenden sein werden. Es müssen also die neuen Einheitswerte vor der Regelung der grundsteuerlichen und vermögensteuerlichen Folgen feststehen. Erst nach der Feststellung der Einheitswerte auf Grund des vorliegenden Gesetzentwurfs lassen sich in einem oder mehreren späteren Gesetzen die steuerlichen Folgen regeln. Diese Reihenfolge ist zwingend. Sie ist auch der Grund, daß von neuem angestellte Überlegungen, welche Steuermeßzahlen bei der Grundsteuer evtl. schon jetzt und im vorliegenden Gesetz bestimmt werden könnten, ohne Erfolg bleiben mußten. Eine ungefähre Schätzung der Einheitswertzunahme mochte noch für eine Einheitsbewertung möglich erscheinen, bei der der Hauptfeststellungszeitpunkt von der Einbringung des vorliegenden Gesetzentwurfs an gerechnet einige Jahre zurückgelegen hätte. Eine solche Schätzung ist aber für spätere Hauptfeststellungszeitpunkte völlig unmöglich geworden. Eine der hauptsächlichen Ursachen dafür ist in der fortschreitenden Aufhebung der Mietpreisbindungen bei den bebauten Grundstücken und dem ungleichmäßigen Gebrauch von der Freigabe der Mieten zu suchen.

Bei der Grundsteuer kommt ein weiteres hinzu. Das System der Steuermeßzahlen wird voraussichtlich nicht bestimmt werden können, ohne daß auch das Verhältnis geregelt wird, in dem das Aufkommen der Grundsteuer und der Gewerbesteuer — der beiden wichtigsten Gemeindesteuern — zueinander stehen soll. Letzteres setzt die Kenntnis des neuen Einheitswertvolumens voraus. Ohne die Kenntnis des neuen Einheitswertvolumens ist die Festlegung der neuen Grundsteuerhöhe im Rahmen einer allgemeinen und gemeindlichen Finanzrechtsreform nicht möglich.

Aus diesen Gründen ist der vorliegende Entwurf auf die für die neue Einheitsbewertung erforderlichen Vorschriften beschränkt und auf die Regelung der steuerlichen Konsequenzen der Einheitswerterhöhung verzichtet worden. Der Gesetzentwurf oder die Gesetzentwürfe, die diese Folgen für die einzelnen Steuern ziehen, sollen vorgelegt werden, sobald die Voraussetzungen dafür gegeben sind. —

Der Änderung in dem Gesetz, das später zur Grundsteuer ergehen muß, bleiben zweckmäßig auch solche Änderungen des Grundsteuergesetzes vorbehalten, die sich als korrespondierende Änderungen meist technischer Art aus den Änderungen der Vorschriften des Bewertungsgesetzes durch den vorliegenden Gesetzentwurf ergeben und an sich mit einer Neuregelung des Meßzahlensystems bei der Grundsteuer nicht näher zusammenhängen. Dabei handelt es sich vor allem um die Vorschriften über die Steuerschuldnerschaft (§ 38 d BewG, § 53 i BewG — § 7 Abs. 1 GrStG), über die Aufhebung des Steuermeßbetrags entsprechend der Aufhebung des Einheitswerts (§ 23 a BewG) und über die Zerlegung der Steuermeßbeträge — jetzt ohne vorherige Zerlegung der Einheitswerte — (§§ 17 bis 19 GrStG). Ferner ist im Grundsteuergesetz die neue Bestimmung des Begriffs „Grundbesitz" (§ 20 a BewG — § 2 GrStG) zu berücksichtigen sowie der Begriff „Betriebe der Land- und Forstwirtschaft" (§ 28 BewG) anstelle des bisherigen Begriffs „land- und forstwirtschaftliche Betriebe" (§ 3 GrStG) zu verwenden.

9. Kosten der Ausführung des Gesetzes

Dem Bund und den Gemeinden entstehen durch die Ausführung des Gesetzes keine Kosten. Den Ländern werden durch die Anordnung der neuen Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 und durch die Wiederaufnahme der durch den Krieg unterbrochenen turnusmäßigen Hauptfeststellungen der Einheitswerte des Grundbesitzes in Abständen von gewöhnlich 6 Jahren in Zukunft nur diejenigen Kosten entstehen, die die Hauptfeststellungen der Einheitswerte schon vor der Unterbrechung des Turnus verursacht haben; diese Kosten lassen sich von anderen Kosten der Finanzverwaltungen der Länder nicht abgrenzen. Die übrigen Vorschriften des Gesetzes verursachen auch bei den Ländern keine Kosten.

II. Begründung der einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 Nr. 1

Nach dem bisherigen § 1 gilt der Erste Teil des Bewertungsgesetzes (§§ 1 bis 17) für die Steuern des Reichs und — insoweit als Landesrecht — für die von den Ländern, den Gemeinden, den Gemeindeverbänden und den Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts geregelten Steuern. Änderungen im Ersten Teil kann der Bund nur insoweit einführen, wie ihm nach Artikel 105 Abs. 1 und 2 und Artikel 108 GG die Gesetzgebungskompetenz zusteht. Diese fehlt ihm u. a. für die Steuern mit örtlich begrenztem Wirkungskreis, zu denen vor allem die Grunderwerbsteuer gehört. Dem trägt die neue Fassung von § 1 Rechnung, die in Absatz 2 dem § 3 Abs. 2 AO nachgebildet ist. Dieselben Erwägungen führen im übrigen auch zu der Änderung von § 18 BewG durch Artikel 1 Nr. 3.

Für die Steuern, die der Landesgesetzgebung unterliegen, bleib der Erste Teil des Bewertungsgesetzes in seiner bisherigen Fassung weiter in Kraft. Das gilt auch für § 1 in seiner derzeitigen Fassung (vgl. Artikel 123 bis 125 GG). Es bleibt den Ländern jedoch überlassen, Änderungen, die der Bund vornimmt, im Rahmen ihrer Gesetzgebungskompetenz als Landesrecht zu übernehmen. Alle Länder haben bereits gesetzlich bestimmt, daß die allgemeinen Bewertungsvorschriften des Bewertungsgesetzes in ihrer jeweils geltenden Fassung auch als Landesrecht maßgebend sind. Nach der Änderung von § 1 müssen derartige landesrechtliche Regelungen nunmehr dahin verstanden werden, daß das Bewertungsgesetz hinsichtlich der allgemeinen Vorschriften in den §§ 2 bis 17 neuester Fassung über den § 1 neuester Fassung hinaus auch auf landesrechtlich geregelte Steuern anzuwenden ist.

Zu Artikel 1 Nr. 2

Der bisherige § 11 ist mit Ausnahme des Absatzes 3, der nur im Rahmen des die Bewertung von ausländischem Sachvermögen regelnden § 26 Bedeutung hat und zweckmäßig dort als Absatz 2 angefügt wird — vgl. Artikel 1 Nr. 14 —, überflüssig. § 11 soll daher gestrichen werden. Die Streichung ist besonders auch deshalb erwünscht, weil sonst das in ihm vorkommende Wort „Grundbesitz" schon an dieser Stelle und nicht erst innerhalb der Vorschriften über die Einheitsbewertung (Zweiter Teil, Erster Abschnitt des Bewertungsgesetzes mit den §§ 20 ff.) definiert werden müßte. Da die Bewertung des Grundbesitzes dort abschließend geregelt ist, empfiehlt es sich, die Definition des „Grundbesitzes" unter diese Vorschriften als § 20 a aufzunehmen. Vgl. dazu Artikel 1 Nr. 6.

Für die Einheitsbewertung und damit für die vom Einheitswert abhängigen Steuern ist die bisher in § 11 behandelte Erstreckung des zu bewertenden Grundbesitzes an anderer Stelle geregelt. Die Einbeziehung der subjektiv dinglichen Rechte und Nutzungen (Absatz 1 Satz 1) ergibt sich für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen aus § 28 Abs. 2 und für das Grundvermögen aus § 50 Abs. 2; danach werden sämtliche dem Betrieb dienende Wirtschaftsgüter bzw. — außer den Betriebsvorrichtungen — sämtliche Bestandteile, zu denen nach § 96 BGB auch die subjektiv dinglichen Rechte gehören, in die wirtschaftliche Einheit des Grundbesitzes einbezogen. Ferner ergibt sich die Behandlung der grundstücksgleichen Rechte als Grundbesitz (Absatz 1 Satz 2), soweit es sich um Grundvermögen handelt, aus § 50 Abs. 4; wegen der nicht mehr erforderlichen Regelung, soweit es sich um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt, vgl. die Ausführungen zu Artikel 1 Nr. 16 bei § 29 Abs. 6. Die Behandlung der (anderen) Bestandteile, des Zubehörs und der Betriebsvorrichtungen (Abs. 2) ist für das Grundvermögen ebenfalls in § 50 Abs. 2 geregelt; für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen hat § 11 Abs. 2 ohnehin nicht gegolten, weil bei seiner Bewertung nicht der gemeine Wert zugrunde gelegt wurde. Soweit der gemeine Wert künftig bei der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens für den Wohnungswert maßgebend ist (§ 38 b i. Verb. mit § 51 e), wäre für die Anwendung von § 11 ebenfalls kein Raum.

Für andere als vom Einheitswert abhängige Steuern haben die Absätze 1 und 2 ebenfalls keine Bedeutung. Die Wertzuwachssteuer wird nicht mehr erhoben. Die Grunderwerbsteuer hat einen eigenen Grundstücksbegriff (§ 2 GrEStG); soweit als Gegenleistung für das erworbene Grundstück ein anderes Grundstück hingegeben und nach § 11 GrEStG der Wert der Gegenleistung zugrunde gelegt wird, kommt es auf den wirklichen Umfang der Gegenleistung im einzelnen Fall und nicht auf einen allgemein abgegrenzten Grundstücksbegriff an. Letzteres gilt in ähnlicher Weise für den in § 8 Nr. 1 Buchts. b KVStG für die Gesellschaftsteuer geregelten Fall der Sachgründung. Auch für die Einkommensteuer, Lohnsteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sind die Fragen der Bewertung von Grundbesitz jeweils für sich geregelt.

Zu Artikel 1 Nr. 3

In § 18 Abs. 2 müssen am Ende die Worte „und die Grunderwerbsteuer" gestrichen werden. Für die Grunderwerbsteuer fehlt dem Bund nach Artikel 105 Abs. 2 Nr. 1 GG die Gesetzgebungskompetenz. § 18 Abs. 2 muß deshalb aus den gleichen verfassungsrechtlichen Gründen, die schon bei Artikel 1 für § 1 angeführt sind, geändert werden.

Zu Artikel 1 Nr. 4
(zugleich für Nr. 11, Nr. 15, Nr. 17 und Nr. 19)

Der „ Erste Abschnitt: Einheitsbewertung §§ 20 bis 66" ist aus Gründen einer besseren Übersicht anders gegliedert worden. Bisher zerfiel er in „A. Grundbegriffe §§ 20 bis 23" und „B. Wertermittlung §§ 24 bis 66". Der Buchst. B war, nachdem in ihm einige allgemein für die Einheitsbewertung gültige Bestimmungen getroffen waren, weiter in die Nrn. I bis III für die einzelnen Vermögensarten unterteilt. Nunmehr soll der Erste Abschnitt nur noch einheitlich in die Buchstaben A bis D zerfallen. Dabei soll der Buchst. A mit den §§ 20 bis 27 außer der Regelung der Grundbegriffe auch alle Vorschriften umfassen, die allgemein bei der Ermittlung der Einheitswerte zu beachten sind. Hiernach ist der Erste Abschnitt nach Maßgabe von Artikel 1 Nr. 4, 11, 15, 17 und 19 wie folgt gegliedert worden:

Erster Abschnitt

Einheitsbewertung

A. Allgemeines
§§ 20 bis 27

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen
§§ 28 bis 49 f

C. Grundvermögen
§§ 50 bis 53 l

D. Betriebsvermögen
§§ 54 bis 66

Zu Artikel 1 Nr. 5

Die neue Fassung des § 20 dient der Klarstellung und dem besseren Verständnis des Gesetzes. Die maßgebenden Vorschriften darüber, für welche wirtschaftliche Einheiten und Untereinheiten Einheitswerte gesondert festzustellen sind, enthält § 214 AO. Zweckmäßig ist es, dies in § 20 zum Ausdruck zu bringen mit dem Hinweis, daß diese Einheitswerte nach den Vorschriften des Ersten Abschnitts im Zweiten Teil des Bewertungsgesetzes ermittelt werden.

Zu Artikel 1 Nr. 6

Das Bewertungsgesetz verwendet an verschiedenen Stellen den Ausdruck „Grundbesitz", ohne ihn zu erläutern. Eine Erläuterung ist bisher nur in § 2 GrStG enthalten. Es erscheint zweckmäßig, den Begriff des Grundbesitzes im Bewertungsgesetz in § 20 a festzulegen. Dadurch kann die Ausdrucksweise des Gesetzes an manchen Stellen, insbesondere in den §§ 21, 22 und 25 vereinfacht werden. Der Ausdruck „Grundbesitz" ist nicht wie in § 2 GrStG auf die verschiedenen Vermögensarten, sondern auf die wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten abzustellen. Sachlich ergibt sich dadurch gegenüber § 2 GrStG kein Unterschied.

Zu Artikel 1 Nr. 7

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine dem besseren Verständnis des Gesetzes dienende redaktionelle Änderung, die durch Einfügung des § 20 a ermöglicht wird (vgl. die neue Begriffsbestimmung „Grundbesitz" in der vorstehenden Nr. 6).

Zu Buchstabe b

Die Ermächtigung der Bundesregierung zum Erlaß einer Rechtsverordnung bedarf im Hinblick auf Artikel 80 Abs. 1 Satz 2 GG der Ergänzung. Die Neufassung von § 21 Abs. 1 Satz 2 enthält nunmehr auch den Zweck und das Ausmaß der erteilten Ermächtigung. Da die Hauptfeststellung der Einheitswerte für die wirtschaftlichen Einheiten des Betriebsvermögens — ebenso wie die Hauptveranlagung der Vermögensteuer — in Zeitabständen von je 3 Jahren vorgenommen wird, sieht der Gesetzentwurf die Möglichkeit vor, den Hauptfeststellungszeitraum für die wirtschaftlichen Einheiten des Betriebsvermögens um ein Jahr zu verkürzen oder zu verlängern. Die Neufassung von § 21 Abs. 1 Satz 2 entspricht insoweit der Regelung in § 12 Abs. 1 VStG. Eine Verkürzung oder Verlängerung des Hauptfeststellungszeitraumes für den Grundbesitz und für die Mineralgewinnungsrechte um nur ein Jahr erschien im Hinblick darauf, daß die Hauptfeststellung dieser Einheitswerte einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird, nicht ausreichend. Der Gesetzentwurf sieht daher vor, daß in diesen Fällen der Hauptfeststellungszeitraum um (höchstens) 3 Jahre verkürzt oder verlängert werden kann.

§ 21 Abs. 1 Satz 3 gestattet darüber hinaus beim Grundbesitz auch eine Verkürzung oder Verlängerung des Hauptfeststellungszeitraums, welche sich auf bestimmte Gruppen von Fällen beschränkt. Dabei kann aber nicht wie bisher von Vermögens-

unterarten gesprochen werden, weil es beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen nur noch Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, aber nicht mehr jeweils aus den landwirtschaftlichen Betrieben, den forstwirtschaftlichen Betrieben usw. bestehende Vermögensunterarten geben wird (vgl. die Ausführungen bei Artikel 1 Nr. 16 zu §§ 28 und 29). Im übrigen dürfte die Vorschrift auch künftig in erster Linie beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen Bedeutung erlangen können. Hier kämen als Gruppen von Fällen z. B. Betriebe mit leichten oder mit schweren Böden oder solche Betriebe in Betracht, deren Wirtschaftsteil im wesentlichen aus der gärtnerischen oder der weinbaulichen Nutzung besteht.

Zu Buchstabe c

Die Änderung beseitigt eine Unstimmigkeit des Gesetzes. Vom maßgebenden Stichtag abweichende Zeitpunkte gibt es nicht nur beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (bisher § 32, künftig §§ 30, 39 b, 41 und 45) und beim Betriebsvermögen (§ 63), sondern auch bei den Wertpapieren (§ 69).

Zu Artikel 1 Nr. 8

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe aa

Die Einfügung des § 20 a (vgl. Nr. 6) ermöglicht es, die Ausdrucksweise des § 22 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 zu vereinfachen.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe bb

Der bisherige § 22 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 ist durch das Steueränderungsgesetz vom 26. Juli 1957 (BGBl. I S. 848) in das Bewertungsgesetz eingefügt worden. Bis dahin hatte es an einer Vorschrift darüber gefehlt, wie beim Wegfall einer wirtschaftlichen Einheit zu verfahren ist. Die Ergänzung des § 22 Abs. 1 Nr. 1 durch das Steueränderungsgesetz 1957 wurde damit begründet, daß der Wegfall der Steuerpflicht im Einheitswertverfahren ausdrücklich festgestellt werden müsse und daß dies in der Praxis durch Fortschreibung des Einheitswerts auf 0 DM geschehe.

Gegen die Fortschreibung des Einheitswerts auf 0 DM beim Wegfall einer wirtschaftlichen Einheit bestehen jedoch vom Standpunkt der Gesetzessystematik Bedenken. Ein Einheitswertbescheid enthält die (mittelbare) Feststellung über das Vorhandensein einer wirtschaftlichen Einheit sowie die Feststellungen über die Art, die Zurechnung und die Höhe des Wertes der wirtschaftlichen Einheit. Das bedeutet, daß bei einer Fortschreibung des Einheitswerts auf 0 DM, also einer Wertfortschreibung, die übrigen Feststellungen rechtlich bestehen bleiben. Obwohl also die wirtschaftliche Einheit weggefallen ist, besteht bei einer Fortschreibung des Einheitswerts auf 0 DM die der Wirklichkeit nicht entsprechende Rechtslage, daß eine tatsächlich weggefallene wirtschaftliche Einheit rechtlich bestehen bleibt und daß die Art dieser (weggefallenen) wirtschaftlichen Einheit und die Zurechnung dieser (weggefallenen) wirtschaftlichen Einheit an eine bestimmte Person aufrechterhalten werden.

Das Ergebnis zeigt, daß der Wegfall einer wirtschaftlichen Einheit nicht durch eine auf 0 DM lautende Wertfortschreibung dargestellt werden kann. Gegen die Fortschreibung des Einheitswerts auf 0 DM (bei Wegfall einer wirtschaftlichen Einheit) spricht auch die Überlegung, daß ein Einheitswert auf 0 DM — nach der Abrundungsvorschrift des § 25 — auch dann fortgeschrieben wird, wenn er weniger als 100 DM beträgt. Im Gegensatz zu der Fortschreibung nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 bleibt hier eine wirtschaftliche Einheit bestehen. Von der Systematik her ist es aber bedenklich, verschiedene Tatbestände gesetzlich gleich zu regeln.

Diese Bedenken führen dazu, § 22 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 zu streichen. Bei Wegfall einer wirtschaftlichen Einheit wird statt der bisherigen Fortschreibung des Einheitswerts auf 0 DM nunmehr die Aufhebung des Einheitswerts vorgesehen (vgl. § 23 a in der Fassung des Artikels 1 Nr. 10 und die Begründung hierzu).

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe cc

Nach § 22 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 wird der Einheitswert nur dann fortgeschrieben, wenn der Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem Einheitswert des letzten Feststellungszeitpunktes um ein bestimmtes Ausmaß abweicht. Bei dem neuen Wert ist von dem nach § 25 abgerundeten Wert auszugehen. Diese Vorschrift war bisher in § 3 BewDV geregelt. Ihr Inhalt wird nunmehr unter Vereinfachung des Wortlauts in das Gesetz übernommen.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe dd

Die Streichung des § 22 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 ist eine Folge der Streichung des § 22 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 (vgl. die Begründung zu Doppelbuchstabe bb).

Zu Buchstabe b

Der Reichsfinanzhof und der Bundesfinanzhof haben in ständiger Rechtsprechung zugelassen, daß Fortschreibungen nicht nur bei Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, sondern auch zur Beseitigung fehlerhafter Bewertung vorgenommen werden. Die rechtliche Zulässigkeit dieser Fortschreibungen zum Zwecke der Fehlerberichtigung wird hauptsächlich darauf gestützt, daß jeweils im ersten Satz von § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 nicht von einer Veränderung, sondern davon gesprochen wird, daß zu einem bestimmten Zeitpunkt der Wert von dem bisher festgestellten Einheitswert abweicht. In seinem Urteil vom 24. Januar 1952 (BStBl. III S. 84) hat der Bundesfinanzhof hierzu festgestellt, daß das in Absatz 2 gebrauchte Wort „Änderung" nicht im Einklang mit Absatz 1 Satz 1 steht. Dieser Mangel soll jetzt beseitigt werden. Eine vom Bundesfinanzhof außerdem für erforderlich erklärte Änderung des § 225 a AO kann nur gelegentlich einer Änderung der Reichsabgabenordnung vorgenommen werden.

Hinsichtlich des Fortschreibungszeitpunkts soll nunmehr unterschieden werden, ob die Fortschreibung auf einer Änderung beruht oder ob es sich um eine Fortschreibung zum Zwecke der Fehlerberichtigung handelt. Bei Fortschreibungen wegen Änderungen im Wert, in der Art oder in der Zurechnung des

Gegenstandes sind die Verhältnisse bei Beginn des auf die Änderung folgenden Kalenderjahres maßgebend. Das bedeutet keine Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage. Insbesondere bleiben die Vorschriften des § 225 a Abs. 2 AO über die Antragsfristen unberührt. Bei Fortschreibungen zum Zwecke der Fehlerberichtigung liegt es nach den Urteilen des Reichsfinanzhofs vom 29. Januar 1942 (RStBl. S. 301) und des Bundesfinanzhofs vom 16. Mai 1952 (BStBl. III S. 189) im Ermessen des Finanzamts, welchen Fortschreibungszeitpunkt es unter Berücksichtigung der für die Verjährung der einzelnen Steuern bestehenden Vorschriften bestimmen will, wenn der Antrag nach Ablauf der in § 225 a Abs. 2 AO gesetzten Frist gestellt wird. Diese Regelung hat sich in der Vergangenheit insofern bewährt, als sie die Möglichkeit geboten hat, Berichtigungen mit Wirkung für den Lastenausgleich auf den 21. Juni 1948 oder einen vorher liegenden Zeitpunkt durchzuführen. Für die Zukunft kann aber die Aufrechterhaltung dieser Regelung nicht mit der Wiederkehr ähnlicher Verhältnisse begründet werden. Es ist zweckmäßig, nicht dem Finanzamt die Auswahl des Zeitpunkts zu überlassen, sondern einen bestimmten Zeitpunkt als Fortschreibungszeitpunkt gesetzlich festzulegen. Hierbei muß der Zweck der berichtigenden Fortschreibung berücksichtigt werden. Dieser besteht darin, daß für die Steuerfestsetzungen nicht noch in Zukunft mit einer als falsch anerkannten Grundlage gearbeitet werden muß. Dagegen sollen die Steuerfestsetzungen der Vergangenheit unberührt bleiben. Dies führt dazu, einen Zeitpunkt in Nähe der Antragstellung oder der Durchführung der berichtigenden Fortschreibung zu wählen. Für den Fall, daß der Steuerpflichtige einen Antrag auf Fortschreibung stellt, ergibt sich bereits nach § 225 a Abs. 2 AO als Fortschreibungszeitpunkt der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Antrag auf Fortschreibung gestellt wird. Soll die Fortschreibung von Amts wegen vorgenommen werden, so soll nunmehr maßgebender Fortschreibungszeitpunkt der Beginn des Kalenderjahres sein, in dem der Fortschreibungsbescheid dem Steuerpflichtigen erteilt wird.

Wegen der Änderung des Schlußsatzes von § 22 Abs. 2 vgl. Begründung zu Nr. 7 zu Buchstabe c.

Zu Artikel 1 Nr. 9

Zu Buchstabe a

Die erstmalige Feststellung eines besonderen Einheitswerts für Grundstücke im Zustand der Bebauung (vgl. § 53 h Abs. 2) setzt nach der neueren Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (vgl. Urteil vom 13. Januar 1961 — III 255/58 U — BStBl. III S. 120) die Überschreitung der Fortschreibungsgrenzen des § 22 nicht voraus. Dementsprechend muß die erstmalige Feststellung dieses besonderen Einheitswerts für einen Zeitpunkt nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt im Wege der Nachfeststellung erfolgen, da es sich bei dem i. Verb. mit § 53 h Abs. 1 festzustellenden Einheitswert (sogenannter Grundsteuerwert) und bei dem nach § 53 h Abs. 2 festzustellenden Einheitswert (sogenannter Vermögensteuerwert) um zwei dem Wesen nach völlig verschiedene selbständige Einheitswerte handelt. Der sogenannte Grundsteuerwert kann nicht als ein dem besonderen Einheitswert vorangehender Einheitswert angesehen werden. Deshalb soll auch die erstmalige Feststellung des besonderen Einheitswerts unabhängig von Wertgrenzen erfolgen.

Zu Buchstabe b

Vergleiche Begründung zu Nr. 12 zu § 24 a.

Zu Buchstabe c

Vergleiche Begründung zu Nr. 7 zu Buchstabe c.

Zu Artikel 1 Nr. 10

Nummer 1 Satz 3 und Nummer 2 Satz 2 des § 22 Abs. 1 enthalten in ihrer bisherigen Fassung die Regelung, daß bei Wegfall einer wirtschaftlichen Einheit der Einheitswert auf 0 DM fortzuschreiben ist. Diese beiden Vorschriften sind durch Artikel 1 Nr. 8 Buchst. a gestrichen worden (vgl. die Begründung hierzu); an ihre Stelle ist § 23 a getreten, soweit er in Absatz 1 Nr. 1 die einschlägigen Tatbestände regelt. Die Regelung in dieser neuen Vorschrift geht von der Überlegung aus, daß bei Wegfall einer wirtschaftlichen Einheit der Einheitswert für die Besteuerung nicht mehr von Bedeutung und daher aufzuheben ist. Diese Vorschrift stellt in sachlicher und technischer Hinsicht das Gegenstück zu § 23 Abs. 1 Nr. 1 dar, nach dem die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit zu einer Nachfeststellung führt.

Der Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit kann seine Bedeutung für die Besteuerung verlieren, auch ohne daß die wirtschaftliche Einheit wegfällt. Dies ist der Fall, wenn für die bestehende wirtschaftliche Einheit eine Steuerbefreiung eintritt, die für alle laufend veranlagten, vom Einheitswert abhängigen Steuern gilt. Diese Frage ist im Bewertungsgesetz bisher nicht geregelt. Lediglich für die wichtigsten der einheitswertabhängigen Steuern bestimmt § 226 AO in Abs. 1 und 2, daß das Finanzamt auf Antrag der Steuerpflichtigen auszusprechen hat, von welchem Zeitpunkt an die Steuer nicht mehr zu entrichten ist. Es muß jedoch als Gegenstück zu der Vorschrift des § 23 Abs. 1 Nr. 2 (Nachfeststellung des Einheitswerts, weil er erstmals steuerliche Bedeutung erlangt) bestimmt werden, was mit dem Einheitswert geschieht, wenn die bestehende wirtschaftliche Einheit von allen laufend veranlagten, einheitswertabhängigen Steuern befreit wird. Dieser Forderung trägt die Regelung in § 23 a Abs. 1 Nr. 2 Rechnung; sie sieht vor, daß der Einheitswert aufzuheben ist, wenn er für die Besteuerung nicht mehr von Bedeutung ist.

Die Regelung in § 23 a Abs. 2 ist der Vorschrift in § 23 Abs. 2 nachgebildet worden.

Absatz 3 regelt die Frage, nach welchen Vorschriften ein Bescheid, der einen Einheitswert aufhebt, verfahrensrechtlich zu behandeln ist. Die Reichsabgabenordnung enthält für einen Bescheid dieser Art keine Vorschriften. Um einen Feststellungsbescheid handelt es sich hier nicht, denn dieser betrifft nur Feststellungen über das tatsächliche Vorhandensein einer wirtschaftlichen Einheit (vgl. §§ 214 bis 216 AO). § 23 a Abs. 3 schreibt daher vor,

daß hier die Vorschriften der Reichsabgabenordnung über die Fortschreibungsfeststellung entsprechend anzuwenden sind. Zu ihnen gehören vor allem außer § 218 Abs. 1 AO die §§ 94, 218 Abs. 2 und 4, die §§ 222, 225 a, 229 Abs. 1 und 235 Ziff. 1 AO.

Zu Artikel 1 Nr. 11

Vergleiche Begründung zu Nr. 4.

Zu Artikel 1 Nr. 12

Zu § 24a

Zur Sicherung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung dürfen sich Veränderungen des Wertniveaus innerhalb eines Hauptfeststellungszeitraumes bei der Einheitsbewertung des Grundbesitzes nicht auswirken. Deswegen müssen wie bisher beim Grundbesitz (§ 3 a Abs. 1 BewDV) die Wertverhältnisse des Hauptfeststellungszeitpunkts für den ganzen Hauptfeststellungszeitraum auch bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen maßgebend bleiben. Dasselbe soll nunmehr auch für die Mineralgewinnungsrechte gelten, bei deren Bewertung § 3 a Abs. 1 BewDV bisher keine Anwendung fand (vgl. das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 13. Januar 1961 — III 301/59 S — BStBl. III S. 122). Der Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Bewertung des Grundbesitzes und der Mineralgewinnungsrechte erfordert, daß die Wertverhältnisse im letzten Hauptfeststellungszeitpunkt für den ganzen Hauptfeststellungszeitraum bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen von Einheitswerten auch der Mineralgewinnungsrechte zugrunde zu legen sind. Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse sind dagegen zu berücksichtigen. Für den tatsächlichen Zustand sind die Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt bzw. im Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen. Bei dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen bestehen keine Zweifel, was zu den tatsächlichen Verhältnissen oder zu den Wertverhältnissen gehört. Beim Grundvermögen und bei den Betriebsgrundstücken ist diese Frage schwieriger zu entscheiden. Hier ist auch die Vorschrift des § 52 a Abs. 5 zu beachten. Danach gehören zu den Wertverhältnissen auch die Mieten. Diese sollen während des Hauptfeststellungszeitraums unverändert zugrunde gelegt werden, sofern ihre Änderung nicht in der Änderung tatsächlicher Umstände begründet ist.

Änderungen in der Miethöhe führen daher ohne Rücksicht darauf, ob sie etwa durch eine allgemeine gesetzliche Neuregelung des Mietpreisrechts oder durch private Vereinbarung ausgelöst werden, auch bei Überschreitung der Wertgrenzen nicht zu einer Fortschreibung. Eine Mietänderung kann nur dann zu einer Fortschreibung führen, wenn die Mietänderung in einer Änderung des tatsächlichen Zustandes des Grundstücks, z. B. in seinen baulichen Verhältnissen, begründet liegt.

Beispiel:

Ein Grundstück ist bisher für 2000 DM vermietet gewesen. Tritt eine Mieterhöhung auf 3000 DM ein, so kann sie nur Beachtung finden, wenn sie auf einer baulichen Veränderung, z. B. einem Anbau oder einem sonstigen tatsächlichen Umstand, beruht. Ist die Mieterhöhung dagegen ohne tatsächliche Änderungen nur durch günstigere Vermietung möglich geworden, muß sie außer Betracht bleiben.

Zu den unverändert zugrunde zu legenden Wertverhältnissen gehören außerdem beim Ertragswertverfahren das Baujahr eines Gebäudes sowie die Einwohnerzahl der Belegenheitsgemeinde (§ 52 b Abs. 1), beim Sachwertverfahren die Baupreisverhältnisse bei Ermittlung des Gebäudesachwerts (§ 53 b) und die Höhe der Wertminderung eines Gebäudes wegen Alters (§ 53 c).

Zu § 24 b

Die Verpflichtung der Steuerpflichtigen, Erklärungen über die Bewertungsgrundlagen abzugeben, ist bisher — unter Beschränkung auf die Hauptfeststellung 1935 — in § 43 Abs. 3 BewDV geregelt. Der Inhalt dieser Vorschriften muß in das Gesetz übernommen werden. § 24 b sieht nunmehr eine allgemeine, nicht mehr auf eine Hauptfeststellung beschränkte Erklärungspflicht vor und stellt fest, daß die Erklärungen Steuererklärungen im Sinne von § 166 AO sind.

Zu § 24 c

Damit die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt verfolgt werden können, ist es notwendig, daß die Finanzämter eine Sammlung von Kaufpreisen und Pachtpreisen führen, wie es in Preußen bei den Katasterämtern schon seit 1893 üblich war. Auch müssen die Finanzämter in der Lage sein, sich über die Höhe von Mieten zu unterrichten. Durch Absatz 1 wird den Eigentümern von Grundbesitz hierzu eine besondere Auskunftspflicht auferlegt, die bisher in § 43 Abs. 4 BewDV geregelt ist.

Darüber hinaus müssen die Finanzämter in die Lage versetzt werden, für eine weitere Hauptfeststellung Vorarbeiten zu leisten und dabei örtliche Erhebungen beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen durchzuführen. Das gilt insbesondere auch für den Bewertungsbeirat (vgl. § 49 d Abs. 3 Satz 2). Der Bundesfinanzhof hat durch ein Gutachten vom 21. Juli 1955 — II D 1/54 S — (BStBl. III S. 284) solche örtliche Erhebungen für zulässig erklärt. Es erscheint angebracht, in Absatz 2 die Zulässigkeit durch eine besondere Vorschrift ausdrücklich auf den gesamten Grundbesitz auszudehnen.

Zu Artikel 1 Nr. 13

Es handelt sich nur um eine redaktionelle Änderung, die durch die Einfügung des § 20 a ermöglicht wird (vgl. die neue Begriffsbestimmung „Grundbesitz" in der Nr. 6).

Zu Artikel 1 Nr. 14

Aus den Gründen, die in Artikel 1 Nr. 2 angeführt sind, soll im Wortlaut von § 26 nicht mehr auf § 11 Abs. 3 hingewiesen, sondern der bisherige § 11 Abs. 3 in § 26 als zweiter Absatz angefügt werden.

Zu Artikel 1 Nr. 15

Vergleiche Begründung zu Nr. 4. Da die Vorschriften über das land- und forstwirtschaftliche Ver-

mögen in einen allgemeinen Teil und einen besonderen Teil für die einzelnen Nutzungen gegliedert werden sollen, muß der Überschrift vor § 28 noch hinzugefügt werden: „I. Allgemeines".

Zu Artikel 1 Nr. 16

Zu § 28

Um das Gesetz übersichtlicher zu gestalten, erschien ein Umbau der Systematik der bisherigen §§ 28 bis 30 erforderlich. § 28 Abs. 1 und 2 in der neuen Fassung entsprechen dem bisherigen § 29 Abs. 1. Zur Begriffsbestimmungen des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gehört an erster Stelle die Feststellung, daß der „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft" die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist. Denn Gegenstand der Bewertung sind nicht einzelne Wirtschaftsgüter, sondern deren Gesamtheit, der Betrieb. In Absatz 2 werden seine Bestandteile einzeln aufgezählt.

Absatz 3 Ziff. 1 bis 3 entsprechen im wesentlichen dem bisherigen § 29 Abs. 2. Sie enthalten im Zusammenhang mit der neuen Nummer 4 eine vollständige Aufzählung der Wirtschaftsgüter, die nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören. Nach der neuen Definition des normalen Bestands an umlaufenden Betriebsmitteln soll von demjenigen Bestand ausgegangen werden, der zur gesicherten Fortführung des Betriebs erforderlich ist. Die bisherige Einschränkung „bis zum Beginn der nächsten Ernte" erscheint zu eng. Damit entfällt auch die sonst notwendige in § 4 BewDV enthaltene Bestimmung des Zeitpunktes, der als Beginn der Ernte im Sinne der bisherigen Vorschriften galt.

Da Tierbestände nur unter den Voraussetzungen der §§ 39 a und 48 zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören können, mußten hier diejenigen Zweige der Tierbestände mit den dazu gehörigen Wirtschaftsgütern erwähnt werden, die nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören sollen. Die Aufzählung der Wirtschaftsgüter nennt z. B. Gebäude, abgrenzbare Gebäudeteile, Betriebsmittel. Zu diesen Wirtschaftsgütern gehören aber auch noch die Gebäudeflächen und dazugehörende Flächen zwischen den Gebäuden, Zuwege und ähnliches. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen in den Fällen des § 28 Abs. 3 Nr. 4 nur dann nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören, wenn die gesamten Tierbestände, z. B. bei einer Geflügelfarm, aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ausscheiden. In allen anderen Fällen sind bei Überschreitung der im Rahmen der Landwirtschaft zulässigen Höchstbestände an Tieren nur bestimmte Zweige des Tierbestands dem Betriebsvermögen zuzurechnen. Wollte man in einem solchen Falle bereits landwirtschaftlich genutzte Flächen aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ausscheiden, so würden sich in mehrfacher Hinsicht Schwierigkeiten ergeben. Es ist nicht feststellbar, welche Flächen zu den einzelnen Zweigen des Tierbestands gehören. Bei teilweiser Ausscheidung von Flächen würde die verbleibende Fläche für die verbleibenden Tierbestände wiederum zu gering, es wären erneut Zweige des Tierbestandes auszuscheiden, und so fort. Außerdem ist es für Grundsteuer, Vermögensteuer und Erbschaftsteuer ohne Bedeutung, welcher Vermögensart die Flächen zugerechnet werden, da die Bewertung stets, also auch bei Betriebsgrundstücken (§ 57 Abs. 3) wie beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zu erfolgen hat.

Zu § 29

Die bisher in § 28 BewG enthaltene Einteilung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in fünf Unterarten hat sich nicht allgemein bewährt. Vielmehr sind in den sogenannten gemischten Betrieben, d. h. in land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, deren Grundstücksflächen nebeneinander verschieden genutzt wurden, z. B. teilweise landwirtschaftlich und teilweise gärtnerisch, häufig Abgrenzungsschwierigkeiten entstanden. In Grenzfällen war es oft schwer zu entscheiden, welcher der in Betracht kommenden Unterarten der Betrieb im ganzen zugewiesen werden sollte. Die für eine solche Entscheidung herangezogenen Merkmale, insbesondere die anteiligen Flächen oder die anteiligen Werte, waren umstritten. Die Entscheidungen führten vielfach zu Ergebnissen, die mit der Verkehrsauffassung nicht im Einklang standen und daher von den Inhabern der Betriebe nicht verstanden wurden. Schon bei relativ geringer Änderung des Anteilverhältnisses konnte sich die Notwendigkeit ergeben, den Betrieb im ganzen einer anderen Unterart zuzuweisen; dies führte in der Regel zu Einwendungen der Betroffenen. Daher erscheint es zweckmäßig, künftig unter Wegfall der Vermögensunterarten nur noch von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zu sprechen, die verschiedene Nutzungen umfassen, die zwar für sich bewertet, aber zu einem land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert zusammengefaßt werden sollen. Die neue Regelung wird auch die Aktenführung erleichtern und insoweit der Verwaltungsvereinfachung dienen. Außerdem soll sie Mängel der bisherigen statistischen Auswertung der Einheitsbewertung beseitigen. Das erstrebte Ziel wird dadurch erreicht, daß in § 29 Abs. 1 bis 3 eine klare systematische Gliederung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gegeben wird. Danach gliedert sich der Betrieb in einen Wirtschaftsteil und einen Wohnteil. Zu dem Wirtschaftsteil gehören neben den land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen auch das Abbauland, das Geringstland, die Fläche des Unlandes sowie die Nebenbetriebe. Die Bewertung der letztgenannten unter Nummer 2 aufgeführten Wirtschaftsgüter und Grundstücksflächen sowie der Nebenbetriebe ist in den §§ 36 bis 38 a geregelt; sie sollen nicht in eine Nutzung einbezogen werden, damit sie deren Vergleichswert nicht verzerren. Absatz 3 grenzt den Wohnteil ab. Die Gründe hierfür ergeben sich aus der Begründung zu § 38 b.

Absatz 4 entspricht in Verbindung mit dem neuen § 38 c dem bisherigen § 30 Abs. 2 (vgl. auch Begründung zu § 38 c).

Absatz 5 entspricht dem bisherigen § 30 Absatz 3.

In Absatz 6 werden als Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zur Klarstellung auch Stückländereien ausdrücklich genannt, die bereits nach gelten-

dem Recht Betriebe bilden, bisher aber nicht erwähnt sind.

Dagegen fehlt eine Vorschrift nach Art des bisherigen § 29 Abs. 4. Nach § 29 Abs. 4 galten als landwirtschaftliche Betriebe auch das Erbpachtrecht und sonstige grundstücksgleiche Rechte, die eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung zum Gegenstand haben. Das Erbpachtrecht ist durch Kontrollratsgesetz 45 Artikel X 2 aufgehoben. Für andere grundstücksgleiche Rechte, welche eine landwirtschaftliche Nutzung zum Gegenstand haben, ist die Vorschrift aber gleichfalls ohne Bedeutung. Als solche grundstücksgleichen Rechte könnten Beteiligungen an gewissen Realgemeinden und ähnlichen Verbänden in Betracht kommen. Die steuerliche Behandlung der Realgemeinden und ihnen ähnlichen Verbände sowie der Beteiligungen daran ist aber durch andere Vorschriften des Bewertungs- und Steuerrechts in einer Weise geregelt, durch die sich die Feststellung selbständiger Einheitswerte für die Beteiligungen nach dem bisherigen § 29 Abs. 4 oder einer entsprechenden Vorschrift erübrigt. In den vernünftigen steuerlichen Ergebnissen hat man in der Vergangenheit zugleich die Bestätigung für eine Gesetzesauslegung gefunden, nach der die Anwendung von § 29 Abs. 4 und damit die Feststellung besonderer Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bei den Beteiligungen an Realgemeinden gänzlich ausgeschlossen ist.

Der Grundbesitz, zu dessen Nutzung die Mitglieder der Realgemeinden usw. berechtigt sind, kann entweder der Realgemeinde selbst oder ihren Mitgliedern zur gesamten Hand oder auch einem Dritten — wie z. B. einer politischen Gemeinde — gehören. In allen Fällen muß für die wirtschaftliche Einheit des Betriebs, an dem die Nutzungsberechtigungen bestehen, ein Einheitswert festgestellt werden. Dabei wird der Betrieb entsprechend dem Rechtscharakter der Realgemeinde oder des Verbandes sowie ggf. der Anteilsrechte — vgl. das Urteil des BFH vom 20. Dezember 1962 — III 321/60 S (BStBl. 1963 III S. 204) — entweder der Realgemeinde bzw. dem Verband oder der Gesamtheit der das Gesamthandeigentum ausübenden Mitglieder oder dem Dritten zugerechnet.

Der Einheitswert des Betriebs, an dem die Nutzungsberechtigungen bestehen, unterliegt der Grundsteuer. Einheitswerte für die einzelnen Beteiligungen hat man hingegen auch in der Vergangenheit nicht festgestellt, um sie neben jenem Einheitswert zusätzlich der Grundsteuer oder um sie der Vermögensteuer zu unterwerfen. Man hat diese Unterlassung rechtlich damit begründet, daß die „Berechtigungen zur Nutzung", von denen Art. 164 EGBGB spricht, nach dem Sinn des inhaltlich als § 28 Abs. 3 Nr. 1 beibehaltenen bisherigen § 29 Abs. 2 Nr. 1 generell aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ausgeschieden werden müßten und somit auch im einzelnen Fall nicht Gegenstand einer Einheitswertfeststellung sein könnten; vgl. Abschnitt 69 Abs. 3 der Vermögensteuer-Richtlinien für die Vermögensteuer-Veranlagung 1960 (VStR 1960) vom 27. Mai 1960 (BStBl. I S. 289). Dieser Rechtsstandpunkt ist auch künftig einzunehmen. Die Rechtslage bei der Vermögensteuer ist zwar eine wesentlich andere als bei der Grundsteuer. Gleichwohl wird auch für die Zwecke der Vermögensteuer in keinem Fall ein Einheitswert der Beteiligung nach dem bisherigen § 29 Abs. 4 oder einer ähnlichen Vorschrift gebraucht. Die Realgemeinden selbst sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 VStG von der Vermögensteuer befreit. Das bedeutet jedoch keine Besteuerungslücke. Gehört der Betrieb den Mitgliedern der Realgemeinde oder eines ähnlichen Verbandes als Eigentum zur gesamten Hand und sind einzelne Genossen vermögensteuerpflichtig, so findet eine Verteilung des für die Gesamthand festzustellenden Einheitswerts des Betriebs, an dem die Nutzungsberechtigungen bestehen, nach § 38 c statt; die dabei für die einzelnen Genossen festgestellten Anteile am Einheitswert werden zur Vermögensteuer herangezogen. In den sonstigen Fällen wird bei der Vermögensteuer nach Maßgabe von Abschnitt 69 Abs. 4 Satz 4 VStR 1960 ebenfalls kein Einheitswert für eine als landwirtschaftlicher Betrieb geltende Beteiligung des Genossen, dafür aber bei seinem sonstigen Vermögen der gemeine Wert eines Rechts auf wiederkehrende Leistungen im Sinne von § 67 Abs. 1 Nr. 4 BewG angesetzt.

Der bisherige § 29 Abs. 4 kann also wegfallen, ohne daß sich im Ergebnis etwas bei den von den Einheitswerten abhängigen Steuern ändert.

Zu § 30

Es ist zweckmäßig, den Vorschriften über den Betrieb (§ 29) die Bestimmungen über den Bewertungsstichtag unmittelbar folgen zu lassen (bisher § 32 BewG).

In dem bisherigen Absatz 2 des § 32 BewG ist bestimmt, daß für den Regelfall der 30. Juni, für besondere Fälle der letzte Tag eines nicht mit dem 30. Juni endenden Wirtschaftsjahres als Bewertungsstichtag für die umlaufenden Betriebsmittel zugrunde zu legen ist. Der redaktionellen Vereinfachung halber erscheint es angebracht, allgemein den letzten Tag des dem Feststellungszeitpunkt vorangegangenen Wirtschaftsjahres als Bewertungsstichtag zu bestimmen, gleichgültig ob dieses Wirtschaftsjahr am 30. April (Weidebetriebe), am 30. Juni oder an einem anderen Tag endet.

Zu § 30 a

Der Einheitswert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft umfaßt nunmehr den Wirtschaftswert, der als Ertragswert für den Wirtschaftsteil ermittelt wird, und den Wohnungswert. Der Wirtschaftswert setzt sich bei Betrieben mit nur einer Nutzung zusammen aus dem Vergleichswert dieser Nutzung, aus den Ab- und Zuschlägen, soweit diese erforderlich sind, und ggf. aus den Werten der nach §§ 36 bis 38 a gesondert zu bewertenden Grundstücksflächen und Wirtschaftsgüter. Bei Betrieben mit mehreren Nutzungen werden die Vergleichswerte der einzelnen Nutzungen summiert, im übrigen wird wie oben verfahren.

Das gesamte Wertgebäude des Einheitswerts des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erhält mit der vorgesehenen Regelung einen klaren systematischen Aufbau, der durch den Fortfall der Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und durch

die Einführung der Nutzungen ermöglicht wird. Der Wirtschaftswert als Ertragswert des Wirtschaftsteils des Betriebs und die Vergleichswerte der Nutzungen werden auch Bedeutung für die Statistik und darauf zu gründende Auswertungen, wie z. B. wirtschaftspolitische Zwecke, erlangen.

Zu § 31

Von der Anwendung des Ertragswertgrundsatzes bei der Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft mußte der Wohnungswert ausgenommen wermen, für den eine besondere Regelung in § 38b getroffen worden ist. Er wird zwar in einem Ertragswertverfahren ermittelt, ist aber im Ergebnis kein Ertragswert im Sinne des Absatzes 2. Als Ertragswert soll — wie bisher nach § 3 a Absatz 2 BewDV — das Achtzehnfache des nachhaltig erzielbaren Reinertrags gelten.

Zu § 32

Absätze 1 und 2 enthalten in neuer Aufgliederung den wesentlichen Inhalt des bisherigen § 31 Abs. 3 BewG. Die allgemeine Vorschrift über die Beurteilung der Ertragsfähigkeit, die in Absatz 1 für sich gestellt ist, enthält gegenüber dem geltenden Recht eine leichte Einschränkung. In Zukunft sollen bei der Beurteilung der Ertragsfähigkeit unwesentliche Umstände nicht berücksichtigt werden, um die vergleichende Bewertung nicht allzu sehr zu komplizieren.

Daß der in Absatz 2 unter den natürlichen Ertragsbedingungen an erster Stelle erwähnte Boden auch die Wasserverhältnisse mit einschließt, soll ausdrücklich erwähnt werden. Unter den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wird neu die Betriebsgröße angeführt. Sie gehört nach den Erfahrungen der Bewertungspraxis zu denjenigen Ertragsbedingungen, für die nicht wie bisher die in der betreffenden Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse zu unterstellen, sondern die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen sind (bisher § 36 Abs. 1 BewG). Dies wird in Absatz 2 Nr. 1 vorgeschrieben. Die regelmäßigen Verhältnisse der Gegend sind künftig insbesondere für die Preis- und Lohnverhältnisse zu unterstellen, die bisher zusammen mit den Verkehrsverhältnissen gemäß § 31 Abs. 3 BewG nach den tatsächlichen Verhältnissen des Betriebs berücksichtigt werden mußten, was sich als unzweckmäßig erwiesen hat.

Der neue Absatz 3 bezweckt, daß die gemäß § 29 Abs. 6 als Betriebe zu behandelnden Stückländereien sich wegen der aufgezählten wirtschaftlichen Ertragsbedingungen nicht von dem Wertniveau der Betriebe unterscheiden sollen, mit deren Flächen sie im Gemenge liegen.

Zu § 33

§ 33 entspricht im ganzen dem Inhalt der bisherigen §§ 37 bis 39 BewG. Maßgebend für die Höhe des Vergleichswerts soll die Ertragsfähigkeit der Nutzung sein, die jedoch nicht nach ihrem tatsächlichen Reinertrag, der stets durch den Betriebsleiter beeinflußt ist, sondern nach den in § 31 Absatz 2 festgelegten Grundsätzen für den Ertragswert in einem vergleichenden Verfahren ermittelt wird.

Bei einigen Nutzungen von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft mit unterschiedlichen Nutzungsteilen kann es erforderlich sein, das vergleichende Verfahren auf diese Teile gesondert anzuwenden, z. B. auf bestimmte Pflanzenbestände bei gärtnerischer Nutzung oder auf die Sonderkulturen bei landwirtschaftlicher Nutzung. Das soll durch Absatz 2 zugelassen werden.

Wege, Hecken, Gräben, Grenzraine und dgl. waren schon nach geltendem Recht (§ 14 BewDV) in die Grundstücksfläche, zu der sie gehören, einzubeziehen. Auch das Wirtschaftszentrum — Hof- und Gebäudeflächen einschl. Hausgarten — mußte in den Betrieb einbezogen werden.

Bei der inzwischen nach dem Gesetz vom 16. Oktober 1934 durchgeführten Bodenschätzung sind Hausgärten bis zur Größe von 10 Ar zur Hof- und Gebäudefläche zu rechnen. Diese Grenze mußte daher auch in die Vorschrift des Absatzes 4 aufgenommen werden. Wegen des Fortfalls der Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und der Zusammenfassung der verschieden zu bewertenden Nutzungen zum Betrieb muß klargestellt werden, daß die Hof- und Gebäudeflächen bei Vorliegen mehrerer Nutzungen in diese einzubeziehen sind, soweit sie ihnen dienen. Gehören zu einem Betrieb beispielsweise eine landwirtschaftliche Nutzung und eine gärtnerische Nutzung, so ist die Hof- und Gebäudefläche mit entsprechenden Anteilen in die verschiedenen Nutzungen einzubeziehen.

Nach geltendem Recht ist bei einigen Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, nämlich beim gärtnerischen Vermögen und beim übrigen land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, in der Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz die Möglichkeit der Bewertung nach dem Einzelertragswert (§ 13 Abs. 1 Nr. 5, § 19 Abs. 1 Nr. 4, § 23 Abs. 1 Nr. 4, § 27 Abs. 2 und § 28 Abs. 1 Nr. 4). Künftig soll diese Möglichkeit durch Absatz 5 auf sämtliche Nutzungen von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft ausgedehnt werden, weil die Einrichtung hochentwickelter Spezialbetriebe und das Auftreten neuer Formen der Bodennutzung die Bewertung vor Aufgaben stellen können, die nicht durch den Vergleich mit Bewertungsstützpunkten gelöst werden können, oder weil wegen der Geringfügigkeit des Vorkommens die Anwendung eines vergleichenden Verfahrens einen unverhältnismäßig hohen und nicht vertretbaren Verwaltungsaufwand verursachen würde.

Zu § 34

Die Durchfürung des in § 33 vorgesehenen vergleichenden Verfahrens wird durch § 34 geregelt. Die entsprechenden Vorschriften sind bisher in den §§ 34 und 38 BewG enthalten.

Dem neuen systematischen Aufbau des Gesetzentwurfs folgend mußte das vergleichende Verfahren nunmehr vom Betrieb losgelöst und auf die einzelne Nutzung bzw. den einzelnen Nutzungsteil abgestellt werden. Dementsprechend kann es auch keine Vergleichsbetriebe, Untervergleichsbetriebe, Richtbetriebe mehr geben, sondern Bewertungsstützpunkte, d. h. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft,

bei denen in der Regel eine einzelne Nutzung, etwa die landwirtschaftliche oder die forstwirtschaftliche usw. zu Vergleichszwecken vorweg bewertet wird. Es muß sich um Nutzungen handeln, die sich nach ihren Ertragsbedingungen für einen Vergleich mit den übrigen Nutzungen gleicher Art eignen; ihre Ertragsbedingungen müssen für die Gegend typisch sein. Die Bewertungsstützpunkte werden gegliedert in Hauptbewertungsstützpunkte, deren Vergleichszahlen durch Rechtsverordnung festgesetzt werden sollen, in Landes-Bewertungsstützpunkte (§ 49 e) und in Orts-Bewertungsstützpunkte (§ 49 f).

Im Rahmen des vergleichenden Verfahrens ist die Ertragsfähigkeit durch eine Vergleichszahl auszudrücken. Absatz 3 Satz 2 schreibt außerdem vor, daß diese Vergleichszahl ein Hundertsatz sein soll. Von dieser allgemeinen Regel gibt es Ausnahmen, die in Satz 2 aufgezählt werden. Bei Sonderkulturen, bei forstwirtschaftlicher Nutzung und bei bestimmten Arten der gärtnerischen Nutzung hat es sich als zweckmäßig erwiesen, die Ertragsfähigkeit durch Hektarwerte oder durch andere Vergleichszahlen (z. B. Gartenbauwertzahlen, Obstbauwertzahlen) auszudrücken. Für die sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung, die verschiedene Arten umfaßt (§ 48), mußte die Möglichkeit offengehalten werden, auch andere Vergleichszahlen als Hundertsätze anwenden zu können, da die Bewertungsverfahren für die Arten der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung deren Eigenarten angepaßt werden müssen.

In Zukunft soll das System der Verhältniszahlen nicht mehr auf die absolute Spitze (Bewertungsstützpunkt größter Ertragsfähigkeit) abgestellt werden. Den Bedürfnissen der Bewertungspraxis entsprechend soll vielmehr an die Stelle des bisherigen Spitzenbetriebs (Spitzenlage) eine Nutzung mit bestimmten Bewertungsmerkmalen gesetzt werden, die zwar eine besonders hohe Ertragsfähigkeit (Hundertsatz 100) aufweist, aber in manchen Bewertungsmerkmalen von anderen Nutzungen mit noch günstigeren Ertragsbedingungen übertroffen werden kann (Hundertsätze über 100).

Absatz 4 entspricht dem bisherigen § 16 BewDV.

Die Vorschriften des Absatzes 5 treten an die Stelle von § 44 BewG. Bisher genügte es, den Hektarhöchstsätzen und den Hundertsätzen der Vergleichsbetriebe durch Bekanntgabe rechtsverbindliche Kraft zu verleihen. Nunmehr sollen die entsprechenden Werte durch Rechtsverordnung festgesetzt werden.

Durch die Ermächtigung im letzten Satz von Absatz 5 soll die Möglichkeit gegeben werden, Näheres über die Ermittlung der Ertragsfähigkeit der nicht als Hauptbewertungsstützpunkte bewerteten Nutzungen oder Nutzungsteile zu bestimmen. Das kann u. U. erforderlich werden, um die Gleichmäßigkeit der Bewertung zu wahren.

Zu § 35

Die Vorschriften entsprechen im wesentlichen dem bisherigen § 40 BewG, sind aber auf den Vergleichswert der einzelnen Nutzung oder des Nutzungsteiles abgestellt. Das ist als Folge des Fortfalls der Vermögensunterarten, innerhalb deren der Begriff des Betriebs enger umgrenzt war, erforderlich geworden. Neu ist in Absatz 1 auch die zahlenmäßige Begrenzung der Abweichung für die Anbringung von Abschlägen oder Zuschlägen, deren Fehlen nach geltendem Recht häufig zu einer unterschiedlichen Regelung geführt hat. Die Grenzen müssen so gewählt sein, daß sie nicht nur den berechtigten Interessen der Betroffenen Rechnung tragen, sondern daß auch eine übermäßige Belastung der Finanzämter mit zusätzlicher Verwaltungsarbeit bei der Hauptfeststellung vermieden wird.

Neu ist auch die besondere Erwähnung der Stückländereien (Absatz 3) und die Bestimmung, daß für diese wegen fehlender Betriebsmittel keine Abschläge beim Eigentümer des Grund und Bodens und dementsprechend auch keine Zuschläge für Überbestand an diesen Betriebsmitteln bei deren Eigentümer zulässig sein sollen. Nach § 29 Absatz 4 in Verbindung mit § 29 Absatz 6 sind auch bei Stückländereien die der Bewirtschaftung dienenden Betriebsmittel ohne Rücksicht auf die Person des Eigentümers in den Betrieb (Stückländereien) einzubeziehen. Die Betriebsmittel sind an der Bildung des Ertrags beteiligt und müssen daher einbezogen werden, wenn ein Ertragswert gebildet werden soll. Außerdem wären Ausfälle an Grundsteuer zu befürchten, wenn anders verfahren würde, da die Erfassung aller dieser Wirtschaftsgüter bei Personen, die nicht Eigentümer von Grund und Boden sind, in der Praxis auf erhebliche Schwierigkeiten stößt. Abschläge für fehlende Betriebsmittel können daher bei Stückländereien nicht in Betracht kommen. Schließlich kann für die Zwecke anderer einheitswertabhängiger Steuern als der Grundsteuer eine Verteilung des Einheitswerts auf die Beteiligten nach § 38 c in Betracht kommen.

Zu § 36

Die Definition des Nebenbetriebs wird enger als bisher gefaßt. Dies soll verhindern, daß Betriebe, die nach der Verkehrsauffassung die Merkmale selbständiger Betriebe aufweisen, weiter als Nebenbetriebe der Land- und Forstwirtschaft gelten und als solche bewertet werden.

Die gesonderte Bewertung der Nebenbetriebe nach Absatz 2 mit dem Einzelertragswert trägt den mannigfaltigen Ertragsverhältnissen dieser Betriebe am besten Rechnung. Sie ist gegenüber der bisher üblichen Bewertung mit Zuschlägen nach § 40 BewG vorzuziehen.

Zu § 37

Die Vorschrift über die Bewertung des Abbaulandes ist aus § 13 BewDV übernommen. Die Definition des Abbaulandes ist gestrafft; sie schließt die Einbeziehung gewerblicher Substanzbetriebe in das land- und forstwirtschaftliche Vermögen aus.

Zu § 38

Die Flächen geringster Ertragsfähigkeit, die nur eine unregelmäßige Nutzung zulassen, sind auf der einen

Seite begrenzt durch Flächen, für die nach dem Bodenschätzungsgesetz Wertzahlen festzusetzen sind, auf der anderen Seite durch das Unland. Flächen minderer forstlicher Produktion werden bei der Holzbodenfläche bewertet (§ 42).

Die Hektarwerte für nicht regelmäßig genutzte Flächen geringster Ertragsfähigkeit sollen durch Rechtsverordnung nach Maßgabe der erzielbaren Erträge festgesetzt werden (Absatz 2). Es dürfte sich als zweckmäßig erweisen, zwei bis drei Wertgruppen zu bilden.

Zu § 38a

Der wesentliche Inhalt des bisherigen § 15 BewDV ist aus systematischen Gründen hierher gestellt worden.

Zu § 38b

Die in § 30 a enthaltene Vorschrift über die Zusammensetzung des Einheitswerts aus Wirtschaftswert und Wohnungswert macht neue Vorschriften über den Begriff und die Feststellung des Wohnungswerts erforderlich. Die bisherigen Bestimmungen über den Wohnungswert für Zwecke der Mindestbewertung, die in § 33 BewG und in den §§ 5 und 6 BewDV enthalten sind, reichen für eine gerechte Bewertung, insbesondere im Verhältnis zum Grundvermögen nicht aus.

Dieser Mangel soll dadurch beseitigt werden, daß die Wohngebäude und die für Wohnzwecke benutzten Gebäudeteile der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft nicht nur in der Mehrzahl der Fälle, sondern allgemein für sich bewertet werden, und zwar nach denselben Grundsätzen, wie sie für die Bewertung des Grundvermögens gelten. Jedoch soll die Ermittlung stets im Ertragsverfahren von der Jahresrohmiete aus erfolgen und das Sachwertverfahren (§ 51 e Abs. 2 und 3, §§ 53 bis 53 g) ausgeschlossen sein. Ferner soll auch dann, wenn auf dem Grundstück nur eine oder zwei Wohnungen vorhanden sind, nach § 52 b nicht der Vervielfältiger der Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser, sondern stets der niedrigere Vervielfältiger der Mietwohngrundstücke angewendet werden. Sofern sich Gebäude mit Wohnungen im Zustand der Bebauung befinden, soll wegen ihrer Berücksichtigung § 53 h Abs. 2 angewendet werden, der dem bisherigen § 33 a Abs. 4 BewDV entspricht.

Der Wohnungswert soll nicht nur den Wert der Wohnung des Betriebsinhabers, sondern auch den Wert der Wohnräume für seine mitarbeitenden Familienangehörigen und für fremde Arbeitskräfte (Werkwohnungen) umfassen. Die Einbeziehung aller Wohngebäude (Wohnräume) in den Wohnungswert ist aus grundsätzlichen Erwägungen erforderlich, wenn der Zweck der Gesetzesänderung, nämlich die gerechte Abstufung der Werte zu vergleichbaren Einheitswerten des Grundvermögens erreicht werde soll. Eine abweichende Regelung für die Werkwohnungen wäre im übrigen für die Verwaltung nicht durchführbar, weil in zahlreichen Betrieben dieselben Wohnräume je nach dem Familienstand des Betriebsinhabers zeitweise von mitarbeitenden oder nicht mitarbeitenden Familienangehörigen und von fremden Arbeitskräften bewohnt werden. Die vorgesehene Regelung ist nicht dazu bestimmt, die Höhe der Einheitswerte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe allgemein heraufzusetzen, sondern die gegebenen Unterschiede im Besatz mit Wohngebäuden (Wohnräume), die außerdem nach Umfang, Alter und Zustand erheblich voneinander abweichen, in gerechter Weise zu berücksichtigen. Dafür soll auf der anderen Seite der bisher im Einheitswert enthaltene Wertanteil der künftig in einem besonderen Verfahren zu bewertenden Wohnungen (Wohnräume) im Wirtschaftswert nicht erscheinen.

Abweichend von den Grundsätzen für die Bewertung des Grundvermögens soll von dem für den Wohnteil des Betriebes ermittelten Wert ein Abschlag von 10 % gemacht werden. Dieser soll dem Umstand Rechnung tragen, daß die Grundflächen der Wohngebäude im Wirtschaftswert des Betriebs enthalten sind.

Zu § 38c

Nach § 29 Abs. 4 sind in den Betrieb als wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auch die Gebäude, die zwar auf dem Grund und Boden des Betriebs stehen, aber dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehören, sowie die Betriebsmittel, die nicht dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören, aber der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, einzubeziehen.

Da der Eigentümer des Grund und Bodens auch dann alleiniger Schuldner der Grundsteuer ist, wenn Betriebsmittel oder Gebäude, die einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören, in den Betrieb einbezogen sind, findet eine Verteilung des Einheitswerts für die Zwecke der Grundsteuer nicht statt. Für andere einheitswertabhängige Steuern, insbesondere für Zwecke der Vermögensteuer ist der Einheitswert jedoch gegebenenfalls nach § 216 Abs. 1 Ziff. 2 der Reichsabgabenordnung auf die beteiligten Eigentümer zu verteilen. Da die Einheitswerte der Land- und Forstwirtschaft als Ertragswerte verhältnismäßig niedrig ausfallen werden, die Vermögensteuerfreibeträge aber hoch sind, wird es nicht in starkem Ausmaß zur Verteilung des Einheitswertes kommen, zumal auch noch eine Bagatellgrenze in § 38 c eingebaut ist.

Zu § 38d

§ 38 d ist neu. Die Intensivnutzung (z. B. gärtnerische Nutzung, Sonderkulturen) von Grundstücksflächen durch einen anderen Nutzungsberechtigten als den Eigentümer führt vielfach zu Werterhöhungen gegenüber der üblichen Nutzung. Die werterhöhenden Anlagen (z. B. Obstanlagen, Baumschulen) stehen in diesen Fällen meist im Eigentum des anderen Nutzungsberechtigten. Die volle Zurechnung dieser Einheitswerte beim Eigentümer des Grund und Bodens würde bei den einheitswertabhängigen Steuern zu Ungerechtigkeiten führen. Es erscheint daher erforderlich, den Unterschiedsbetrag, der

sich gegenüber dem Wert der üblichen Nutzung ergibt, für den Einheitswert des Eigentümers des Grund und Bodens nicht zu berücksichtigen und ihn statt dessen als selbständigen Einheitswert für den Nutzungsberechtigten festzustellen.

Beispiel: Aus der Fläche eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, der bisher nur der landwirtschaftlichen Nutzung diente, sind 3 ha mit einem Hektarwert von 3000 DM an einen Betrieb mit gärtnerischer Nutzung (Baumschule) verpachtet. Infolge der Intensivnutzung ist der Hektarwert auf 10 000 DM zu erhöhen. Der Unterschied der beiden Hektarwerte, vervielfacht mit 3 (3 ha), also ein Unterschiedsbetrag von 21 000 DM, ist dem Pächter als selbständiger Einheitswert zuzurechnen.

Zu II

Wegen der Gliederung der Vorschriften über das land- und forstwirtschaftliche Vermögen in einen allgemeinen Teil und in einen besonderen Teil muß der Überschrift vor § 39 noch hinzugefügt werden: „II. Besondere Vorschriften".

Zu § 39

Die Vorschriften des § 32 über die Ertragsbedingungen bedürfen für die Landwirtschaft einer Ergänzung, die eine wichtige sachliche Neuerung gegenüber dem geltenden Recht darstellt. Nach der neuen Fassung sollen die Ergebnisse der Bodenschätzung für die Beurteilung der Ertragsbedingungen zugrunde gelegt werden. Dies gilt auch für die Beurteilung der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen des bisher nicht besonders erwähnten Bodenartenverhältnisses, das zu den in § 32 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a aufgeführten natürlichen Ertragsbedingungen gehört. Durch die Zugrundelegung der Bodenschätzungsergebnisse soll die Bewertung der landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Beurteilung der natürlichen Ertragsbedingungen künftig auf eine sichere neue Grundlage gestellt werden. Dabei ist es nicht von entscheidender Bedeutung, ob die Schätzungsergebnisse bereits vollständig vorliegen und in das neue Liegenschaftskataster übernommen sind, oder ob bei der nächsten Bewertung noch vorläufige Feststellungen der Bodenschätzung an ihre Stelle treten müssen. Dies wird insbesondere in Teilen des Landes Rheinland-Pfalz und des Saarlandes notwendig sein, wo die Bodenschätzung noch nicht abgeschlossen ist. Für das Land Berlin (West), in dem die Bodenschätzung noch nicht durchgeführt ist, wird durch eine Sondervorschrift in Artikel 4 angeordnet, daß an Stelle der nach § 39 Absatz 1 zugrunde zu legenden Ergebnisse der Bodenschätzung die Grundsätze des Bodenschätzungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 sinngemäß anzuwenden sind. Durch diese Regelung wird sichergestellt, daß die Bewertungsergebnisse in Berlin den Ergebnissen der Bewertung im Bundesgebiet entsprechen.

Im Gegensatz zum Bodenartenverhältnis, für das also die auf Grund der Bodenschätzung ermittelten tatsächlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind, soll für das Kulturartenverhältnis (in der Hauptsache das Verhältnis von Acker- zu Grünland) im Regelfall von den gegendüblichen Verhältnissen ausgegangen werden, da sonst individuelle in der Person des Betriebsleiters liegende Ursachen die Bewertung beeinflussen würden.

Zu § 39 a

§ 39 a ist neu, er tritt an die Stelle der bisherigen Regelung im § 29 Abs. 1 und 3. Die Abgrenzung der landwirtschaftlichen von der gewerblichen Tierhaltung nach dem bisherigen Gesetz entspricht nicht mehr den heutigen Erfordernissen. In der Praxis ergaben sich ständig Schwierigkeiten in der Abgrenzung. Im Wortlaut des Bewertungsgesetzes und im Wortlaut der einschlägigen Steuergesetze bestand keine Übereinstimmung. Dieser Mangel soll nunmehr beseitigt werden. Die einschlägigen Steuergesetze sollen den Vorschriften des neuen § 39 a angepaßt werden.

In der Neufassung sind die agrarpolitischen Zielsetzungen der Bundesregierung berücksichtigt. Bei der Abgrenzung wird nur noch von dem Tierbestand (Erzeugung und Haltung) und der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Betriebs ausgegangen. Bei der Ermittlung der im Rahmen des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zulässigen Vieheinheiten sind stets für die ersten 10 Hektar 6,5 Vieheinheiten je Hektar, für die nächsten 10 Hektar 5 Vieheinheiten je Hektar, für die nächsten 20 Hektar 3,5 Vieheinheiten je Hektar und für die darüber hinausgehende Fläche 2 Vieheinheiten je Hektar anzusetzen. Dabei sind die vom Inhaber des Betriebs regelmäßig landwirtschaftlich genutzten Flächen zu berücksichtigen. Zu diesen Flächen gehören nicht die Hutungen, da diese nach der Definition in § 2 Abs. 2 Nr. 3 der Durchführungsbestimmungen zum Bodenschätzungsgesetz nur eine gelegentliche Weidenutzung zulassen. Durch die systematische Einordnung des § 39 a in „Besondere Vorschriften" unter „Landwirtschaftliche Nutzung" soll sichergestellt werden, daß nur die landwirtschaftlichen Nutzflächen berücksichtigt werden, die zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören. Es scheiden also sowohl die Flächen der anderen Nutzungen als auch Flächen von Nebenbetrieben, Abbauland, Geringstland und Unland aus. Eine Ausnahme bilden obstbaulich genutzte Flächen, die so angelegt sind, daß eine regelmäßige landwirtschaftliche Unternutzung stattfinden kann. Diese Flächen sind zwar aus systematischen Gründen in die gärtnerische Nutzung eingeordnet, jedoch ist hier die landwirtschaftliche Unternutzung mitbewertet. Beide Nutzungsarten sind wertmäßig von etwa gleichem Gewicht. Es soll daher in den Richtlinien bestimmt werden, daß diese Flächen bei der Ermittlung der zu berücksichtigenden landwirtschaftlich genutzten Flächen angemessen anzusetzen sind. Bei einer zu berücksichtigenden Nutzfläche von 50 Hektar ist wie folgt zu verfahren:

10 Hektar	× 6,5 VE	=	65 VE
10 Hektar	× 5 VE	=	50 VE
20 Hektar	× 3,5 VE	=	70 VE
10 Hektar	× 2 VE	=	20 VE
50 Hektar			205 VE

Insgesamt können also im Beispielsfalle bis zu 205 Vieheinheiten im Wirtschaftsjahr erzeugt oder gehalten werden.

Bei der Festsetzung der Abgrenzungsmerkmale ist davon ausgegangen, daß eine Tierzucht oder Tierhaltung nur dann zur Landwirtschaft gehört, wenn sie im Zusammenhang mit einer Bodenbewirtschaftung und einer eigenen Futtergrundlage betrieben wird. Die Brutto-Bodenproduktion betrug nach den Angaben im Grünen Bericht 1963 (BT-Drucksache IV/940) im Bundesgebiet im Durchschnitt der letzten 5 Jahre 34 dz Getreideeinheiten je Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche. Da der jährliche Futterbedarf für eine Vieheinheit etwa 20 dz Getreideeinheiten beträgt, können somit fast 2 Vieheinheiten je Hektar aus eigener Futterproduktion erzeugt oder gehalten werden. Diese Grenze soll für größere Betriebe angehalten werden. Um die in den bäuerlichen Familienbetrieben vorhandene Arbeitskapazität auszunutzen und um die Verkehrsauffassung zur landwirtschaftlichen Tierzucht und Tierhaltung angemessen zu berücksichtigen, erschien mit abnehmender Betriebsgröße eine Steigerung der im Rahmen der Landwirtschaft je Hektar steuerlich zulässigen Höchsttierbestände geboten. Diese Steigerung trägt auch der agrarpolitischen Zielsetzung der Bundesregierung Rechnung, wonach die auf Veredelungswirtschaft angewiesenen bäuerlichen Familienbetriebe steuerlich nicht gehemmt werden sollen.

Nach den Vorschriften von Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 soll darauf abgestellt werden, in welchem Umfange im Verlaufe eines Wirtschaftsjahres Vieheinheiten erzeugt oder gehalten werden. Es ist also nicht etwa von dem Tierbestand an einem bestimmten Stichtag auszugehen, sondern die nachhaltige Erzeugung und Haltung sind festzustellen. Das ist einmal erforderlich, weil z. B. Mastschweine etwa zweimal und Jungmasthühner etwa fünfmal innerhalb eines Wirtschaftsjahres umgeschlagen werden können. Zum anderen kann der zufällige Bestand an einem bestimmten Stichtag für eine auf der nachhaltigen Ertragsfähigkeit basierende Bewertung nicht entscheidend sein.

Die Umrechnung der Tierbestände in Vieheinheiten erfolgt nach dem Futterbedarf. Der Umrechnungsschlüssel ist in seinen Einzelheiten aus Anlage 1 zu entnehmen. Die in diesem Umrechnungsschlüssel enthaltenen Werte nach dem Futterbedarf gelten für die Erzeugung eines Tieres (z. B. eines Mastschweines) bzw. für die zwölfmonatige Haltung eines Tieres (z. B. einer Milchkuh oder einer Legehenne).

Falls in einem Betrieb der gesamte Tierbestand die in Absatz 1 vorgeschriebene Grenze übersteigt, sind nach Absatz 2 einzelne Zweige des Tierbestands nicht mehr zur landwirtschaftlichen Nutzung (und nach § 28 Abs. 3 Nr. 4 auch nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen) zu rechnen. Die Reihenfolge, in der Zweige des Tierbestands auszuscheiden sind, richtet sich nach der Flächenabhängigkeit. Dabei sind zunächst Zweige mit geringerer Flächenabhängigkeit (die den stärkeren gewerblichen Charakter haben) auszuscheiden, bis die in Absatz 1 genannte Grenze unterschritten ist. Von den Zweigen mit geringerer Flächenabhängigkeit sind stets zuerst diejenigen auszuscheiden, die die größere Anzahl von Vieheinheiten haben. Die Gruppeneinteilung der mehr oder weniger flächenabhängigen Zweige des Tierbestandes ergibt sich aus Anlage 2. Grundsätzlich werden einzelne Zweige des Tierbestandes nicht aufgeteilt. Ein Zweig gehört entweder im ganzen zur landwirtschaftlichen Nutzung, oder er ist im ganzen auszuscheiden.

Als Zweige des Tierbestandes gelten nach Absatz 3 bei jeder Tierart für sich Zugvieh, Zuchtvieh, Mastvieh und übriges Nutzvieh. Tierarten sind Pferde, Rindvieh, Schafe, Ziegen, Schweine, Hühner, Gänse, Puten und Enten. Als Zweige gelten mithin z. B. bei den Hühnern das Zuchtgeflügel, das Mastgeflügel und die Legehennen. Sätze 2 und 3 treffen einschränkende Bestimmungen bezüglich des Zuchtviehes.

Es erschien erforderlich, sowohl den Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten als auch eine Übersicht über die Gruppen der mehr oder weniger flächenabhängigen Zweige des Tierbestandes als Anlagen in das Gesetz aufzunehmen. Durch die in Absatz 4 vorgesehene Ermächtigung soll es ermöglicht werden, die Gruppeneinteilung und den auf dem Futterbedarf basierenden Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten der wirtschaftlichen Entwicklung zu einem späteren Hauptfeststellungszeitpunkt durch Rechtsverordnung anzupassen.

Pelztiere gehören nach dem bisherigen Recht zu den Tierzuchtbetrieben des § 29 Abs. 3 BewG. Ihre Einordnung in das land- und forstwirtschaftliche Vermögen soll auch in Zukunft nur unter der Voraussetzung erfolgen, daß die für diese Tiere erforderlichen Futtermittel überwiegend von den vom Inhaber des Betriebs landwirtschaftlich genutzten Flächen gewonnen sind. Eine entsprechende Vorschrift ist in Absatz 5 enthalten.

Zu § 39b

Die in Absatz 1 vorgesehene gesonderte Bewertung von Grundstücksflächen mit Sonderkulturen entspricht den Erfordernissen der Bewertungspraxis. Dabei werden voraussichtlich unterschiedliche Verfahren bei den verschiedenen Sonderkulturen angewendet werden müssen. In einem Falle kann es sich als zweckmäßig erweisen, Vergleichsbestände als Bewertungsstützpunkte zu bewerten, in anderen Fällen wird man mit einem allgemeinen Hektarsatz für das Bundesgebiet oder für bestimmte Anbaugebiete auskommen.

Zu § 40

Die Vorschriften entsprechen dem § 45 Absatz 2 Satz 2 BewG.

Zu § 41

Für die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung, bei der ebenso wie nach dem bisherigen § 45 Absatz 4 BewG die tatsächlichen Verhältnisse des Holzbestands zugrunde zu legen sind, ist das Ende des

Forstwirtschaftsjahres (in der Regel der 30. September) besser geeignet als der Feststellungszeitpunkt (1. Januar), weil der tatsächliche Zustand des Holzbestands am Ende des Wirtschaftsjahres festgestellt wird, während die Verhältnisse am Feststellungszeitpunkt infolge von Nutzungen unklar und unterschiedlich sind.

Zu § 42

Die Vorschriften entsprechen weitgehend dem § 45 Absatz 3 BewG. Sie sind den durch die Eigenarten der forstwirtschaftlichen Nutzung bedingten Besonderheiten des vergleichenden Bewertungsverfahrens angepaßt worden; dazu gehört auch, daß das Verfahren auf Hochwald, Mittel- und Niederwald gesondert angewendet wird.

Absatz 2 regelt das Bewertungsverfahren für den Hochwald, der rd. 97 v. H. der Waldfläche in der Bundesrepublik Deutschland umfaßt. Wie bisher wird der Hektarwert aus dem Ertragswert vergleichbarer Nachhaltsbetriebe mit regelmäßigem Altersklassenverhältnis (Normalwert) abgeleitet. Die einzelnen Altersklassen des Betriebes werden mit einem Hundertsatz des Normalwerts angesetzt.

Nach § 45 Abs. 3 Nr. 1 BewG ergibt sich der Hektarsatz des Nachhaltsbetriebs unmittelbar aus den Feststellungen des Reichsministers der Finanzen, die in den „Hilfsmitteln für die Einheitsbewertung forstwirtschaftlicher Betriebe" bekanntgemacht worden sind (RStBl 1935 S. 281). Besonderen Ertragsbedingungen des Einzelfalles kann nur durch einen Abschlag oder Zuschlag am Ertragswert Rechnung getragen werden (§ 45 Absatz 5 BewG). Künftig tritt eine Rechtsverordnung über Normalwerte für einzelne Holzarten und Holzerträge mit bestimmten Ertragsbedingungen an die Stelle der Hektarsätze der „Hilfsmittel". Der Normalwert der Bewertungsstützpunkte und der übrigen Betriebe ergibt sich unter Berücksichtigung der besonderen Ertragsbedingungen des Einzelfalles.

Nach geltendem Recht ist der Wertanteil der Fläche der einzelnen Altersklassen am Normalwert nach den Verhältnissen der gemeinen Werte festgestellt worden. Diese Feststellungen haben zu verhältnismäßig hohen Werten für die nichtbestockten Flächen und für die jüngeren Holzbestände geführt, die noch keine Erträge liefern. Nach der neuen Fassung ist als Verteilungsmaßstab der Abtriebswert vorgesehen, der die nichtbestockten Flächen und die jüngeren Altersklassen wertmäßig entlastet. Mit welchem Hundertteil des Normalwerts die einzelnen Altersklassen hiernach anzusetzen sind, wird durch Rechtsverordnung festgesetzt.

Neu ist auch, daß anstelle von Altersklassen auch Vorratsklassen bewertet werden können, wenn der Hochwald nicht nach Altersklassen gegliedert ist, z. B. Plenterwald. Das Vorratsverfahren führt zu einem dem Altersklassenverfahren vergleichbaren Bewertungsergebnis. Es soll auf die Plenterwaldgebiete im Schwarzwald und im Bayerischen Wald und auf ähnliche Ausnahmefälle beschränkt bleiben. Der Hektarwert des Mittelwaldes und des Niederwaldes wird mit Hilfe des vergleichenden Verfahrens ermittelt, soweit hierfür die Waldfläche ausreicht.

Da allerdings die heute noch vorhandene Fläche des Mittelwaldes und des Niederwaldes für die Durchführung eines vergleichenden Verfahrens sehr gering ist und außerdem ständig abnimmt, wird der Wert in der Regel als Einzelertragswert zu ermitteln sein. Die Rechtsgrundlage für dieses Vorgehen findet sich in § 33 Absatz 5; eine besondere Vorschrift für die Bewertung des Mittelwaldes und des Niederwaldes war daher in § 42 nicht erforderlich.

Nach dem geltenden Recht (§ 45 Abs. 3 Nr. 3 BewG) wird der Hektarwert des Mittelwaldes und des Niederwaldes grundsätzlich nicht mit Hilfe des vergleichenden Verfahrens ermittelt, sondern unmittelbar nach seiner Ertragsfähigkeit bestimmt.

Absatz 3 soll für Holzbodenflächen mit geringer Ertragsfähigkeit der forstlichen Nebennutzungen gelten.

Zu § 43

Die Vorschriften enthalten die für den Weinbau notwendigen Ergänzungen zu § 28 Abs. 2. Sie ersetzen den bisherigen § 47 Abs. 3 BewG sowie den § 24 BewDV. Die Vorschriften sind auf Grund von Erfahrungen der Bewertungspraxis neu gefaßt. Schwierigkeiten der Begriffsbestimmung und der Abgrenzung waren der Anlaß, die Bezeichnung „Qualitätsweinbau" nicht mehr zu verwenden. Der Ausdruck „ausbauende Betriebe", der im § 43 benutzt wird, schließt die bisherige Gruppe der Qualitätsweinbaubetriebe mit ein. Bei der Kennzeichnung der Weinvorräte, die gemäß § 43 zum Normalbestand an umlaufenden Betriebsmitteln zu rechnen sind, soll nicht wie bisher umstritten sein, ob ein Wein sich „noch im Ausbau" befindet, sondern es soll an die leicht und eindeutig zu erfassende Tatsache angeknüpft werden, ob der Wein bereits auf Flaschen gefüllt ist oder ob er sich noch im Faß befindet. Der neue Wortlaut des § 43 läßt zudem deutlicher als bisher erkennen, daß zu dem im § 28 Abs. 2 gekennzeichneten Normalbestand an umlaufenden Betriebsmitteln bei den ausbauenden Weinbaubetrieben auch die im § 43 angeführten Weinvorräte gehören sollen. Die neue Fassung dient der Klarstellung und soll die in der Praxis aufgetretenen Zweifel in der Anwendung der Vorschriften beseitigen. — Die recht weitgehende Auslegung des Begriffs „normaler Bestand" darf nicht dazu führen, daß diejenigen Betriebe, die über Vorräte in solchem Umfange nicht verfügen, nunmehr einen Unterbestand an Weinvorräten geltend machen. Dem wird durch die Bestimmung vorgebeugt, daß Abschläge für den Unterbestand an derartigen Vorräten nicht vorzunehmen sind.

Zu § 44

Da das vergleichende Verfahren auf Weinbaulagen abgestellt ist, müssen auch als Bewertungsstützpunkte Weinbaulagen verwendet werden. Dieses

auch nach geltendem Recht geübte Verfahren (§ 47 Abs. 4 BewG) hat sich bewährt.

Auch die im bisherigen § 47 Abs. 4 BewG enthaltene besondere Regelung für die innere Verkehrslage soll als zweckmäßig beibehalten werden.

Zu § 45

In Baumschulen, insbesondere in Forstpflanzenanzuchtbetrieben, sind Teile der Betriebsfläche am Feststellungszeitpunkt (1. Januar) nicht mit Baumschulpflanzen besetzt, da die verkaufsreifen Bestände in den vorangegangenen Monaten gerodet sind. Die gerodeten oder entsprechenden Ersatzflächen werden erst im Laufe des neuen Jahres wieder mit Baumschulgewächsen bestellt. In der Zwischenzeit liegen sie brach oder sind mit Gründüngungspflanzen oder anderen kurzlebigen Zwischenkulturen besetzt, ohne daß sie dadurch der nachhaltigen Baumschulnutzung entzogen werden. Ähnliches gilt für den 30. Juni. Der tatsächliche Umfang der Baumschulnutzung tritt besonders deutlich am 15. September zutage, da die Aufpflanzungen zu diesem Zeitpunkt beendet sind und die herbstlichen Rodungen noch nicht begonnen haben. Um Zweifel über die Abgrenzung der baumschulmäßig genutzten Flächen gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung auszuschalten, ist es daher zweckmäßig, bei der Bestimmung der Nutzungsart nicht die Verhältnisse des Feststellungszeitpunkts, sondern diejenigen des vorangegangenen 15. September zugrunde zu legen.

Für die Bestimmung der Anteile von Blumen und Zierpflanzen sowie von Gemüse in gemischten Betrieben ist der 30. Juni als Stichtag besonders geeignet.

Zu § 46

Die Regelung der Bewertung der gärtnerischen Betriebe im einzelnen ist bisher nach § 48 Abs. 3 BewG dem Reichsminister (Bundesminister) der Finanzen überlassen. Er kann bestimmen, daß der Ertragswert von Bewertungsstützpunkten mit rechtsverbindlicher Kraft festgestellt und der Ertragswert gleichartiger Betriebe durch Vergleich mit den Bewertungsstützpunkten ermittelt wird. Nach § 27 Abs. 2 BewDV muß der Ertragswert von gärtnerischen Betrieben als sogenannter Einzelertragswert ermittelt werden, wenn eine vergleichende Bewertung nicht möglich ist, weil der Reichsminister (Bundesminister) der Finanzen für das betreffende Gebiet keinen Bewertungsstützpunkt bestimmt hat. Diese Vorschriften sollen durch die neuen Vorschriften der künftig für alle Nutzungsarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens geltenden §§ 33 und 34 ersetzt werden, nach denen die vergleichende Bewertung nunmehr auf die gesamte gärtnerische Nutzung anzuwenden ist. Hinsichtlich der besonders wertvollen überdachten Anbauflächen und sonstiger ertragsteigernder Anlagen sollen dabei nicht etwa die durchschnittlichen Verhältnisse einer Gegend, sondern die tatsächlichen Verhältnisse der einzelnen Betriebe maßgebend sein, die stark voneinander abweichen können.

Zu § 47

Die Verwendung von Werteinheiten (Gartenbauwertzahlen, Obstbauwertzahlen) als Mittel, die Ertragsfähigkeit des Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbaues sowie des Obstbaues zum Ausdruck zu bringen, stellt eine Neuerung dar. Sie entspricht der Eigenart dieser Nutzungen, die durch große Unterschiede hinsichtlich der Betriebsstruktur (Anbauverhältnis, Ausstattung mit ertragsteigernden Einrichtungen) gekennzeichnet sind, und gestattet es, den Besonderheiten des einzelnen Betriebs weitgehend Rechnung zu tragen. Es ist folgerichtig, auch den Vergleichswert der Hauptbewertungsstützpunkte und der anderen Betriebe in Werteinheiten anzugeben. Der Betrag des Vergleichswerts in Deutscher Mark ergibt sich durch Multiplikation der festgestellten Zahl der Werteinheiten mit dem Betrag, der durch Rechtsverordnung für die einzelne Werteinheit festgesetzt wird.

Zu § 48

Die Arten der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entsprechen der Aufzählung im bisherigen § 49 BewG in Verbindung mit § 30 BewDV.

Neu ist jedoch die Einbeziehung der Saatzucht, die auf Erfahrungen der Bewertungspraxis beruht. Die Saatzucht soll wegen ihres besonderen Charakters bei der Ermittlung des Ertragswerts nicht mehr mit einer landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung zusammengefaßt werden; vielmehr soll die Saatzucht für sich bewertet werden, auch wenn sie in Verbindung mit einer anderen Nutzung betrieben wird. Zur Saatzucht gehören Erzeugung und Vertrieb von Hochzuchtsaatgut und Hochzuchtpflanzgut. Bei der Ermittlung der Ertragsfähigkeit werden auch die Erträgnisse aus Vermehrung und Vertrieb durch Dritte sowie Lizenzgebühren zu berücksichtigen sein.

Nach geltendem Recht (Wortlaut von § 49 BewG und § 30 BewDV) gehört jegliche Fischzucht einschließlich der Zierfischzucht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (BFH vom 20. 10. 1960 — IV 93/60 U; Bundessteuerblatt 1961 III S. 7); das widerspricht den Anschauungen des Verkehrs. Daher sollen künftig nur die Binnenfischerei, die Teichwirtschaft und die Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gerechnet werden.

Die bisher in § 31 Abs. 2 BewDV enthaltene Vorschrift, daß die Wohnung des Betriebsinhabers nicht zum übrigen land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, entfällt wegen der neuen Vorschriften über den Wohnungswert (§ 31 in Verbindung mit § 38 b).

Das vergleichende Verfahren zur Feststellung der Ertragsfähigkeit für die Arten der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung muß neu aufgebaut werden. Es ist noch nicht zu übersehen, für welche Arten das Hundertsatzverfahren zur Anwendung kommen oder auf welche andere Weise gegebenenfalls die Ertragsfähigkeit im Rahmen der Grundsätze dieses Gesetzes festgestellt werden

kann. Die Ermächtigung in Absatz 2 soll dem Verordnungsgeber eine Auswahlmöglichkeit geben.

Zu § 49

Die Vorschriften über den Bewertungsbeirat sind im geltenden Bewertungsgesetz auf verschiedene Unterabschnitte verteilt. Aus Zweckmäßigkeitsgründen sollen sie in einem einheitlichen Abschnitt zusammengefaßt und übersichtlich geordnet werden. Die vorgesehene Fassung berücksichtigt die veränderten staatsrechtlichen Verhältnisse. Sie knüpft an das Gesetz über die Bildung eines vorläufigen Bewertungsbeirats vom 28. September 1950 (BGBl S. 682) an, durch das die zur Vorbereitung der neuen Hauptfeststellung der Einheitswerte aus zeitlichen Gründen unaufschiebbare Neubildung des Bewertungsbeirats vorweg geregelt worden ist.

Absatz 1 entspricht dem Absatz 1 des bisherigen § 41 BewG. Durch Absatz 2 sollen dem Bewertungsbeirat auch die Befugnisse des früheren Reichsschätzungsbeirats übertragen werden. Eine solche Vorschrift ist notwendig, weil der frühere Reichsschätzungsbeirat nicht mehr besteht, aber gewisse Aufgaben des Bodenschätzungsgesetzes trotz der weit fortgeschrittenen Durchführung der Bodenschätzung auch weiterhin noch erfüllt werden müssen. Hierfür ist der Bewertungsbeirat nach seiner Zusammensetzung und nach seiner Zweckbestimmung besonders geeignet.

Zu § 49 a

Nach dem Bewertungsgesetz hatte der Bewertungsbeirat ursprünglich drei Abteilungen, eine landwirtschaftliche, eine forstwirtschaftliche und eine Weinbauabteilung. Durch das Gesetz über die Bildung eines vorläufigen Bewertungsbeirats sind neu eine Gartenbauabteilung und eine Hauptabteilung geschaffen worden. Die vorgesehene Erweiterung des Beirats um eine Gartenbauabteilung mit Unterabteilungen für Blumen- und Gemüsebau, für Obstbau und für Baumschulen entspricht dem praktischen Bedürfnis und der heutigen wirtschaftlichen Bedeutung des Gartenbaues. Die Hauptabteilung ist bisher nicht tätig geworden und kann als entbehrlich künftig wieder entfallen. Die ihr seinerzeit zugedachten Aufgaben der Koordinierung lassen sich besser durch gegenseitige Fühlungnahme der Abteilungen und durch die Geschäftsführung des Bundesministers der Finanzen erfüllen.

Zu § 49 b

Die neue Fassung ist dem § 2 des Gesetzes über die Bildung eines vorläufigen Bewertungsbeirats nachgebildet. Das Vorschlagsrecht des Bundesrates als der verfassungsmäßigen Vertretung der Länder sichert deren Einfluß bei der Berufung der Mitglieder entsprechend dem staatlichen Aufbau des Bundes auf föderalistischer Grundlage. Die Beteiligung des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten soll sich nicht mehr auf die Mitwirkung bei der Berufung der Mitglieder beschränken, er soll nunmehr in allen Abteilungen und Unterabteilungen durch einen von ihm beauftragten Beamten seines Ministeriums vertreten sein. Eine solche Regelung erscheint im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung der Einheitswerte für nichtsteuerliche Zwecke erforderlich. Dagegen hat sich die dem Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bei der Bildung des vorläufigen Bewertungsbeirats übertragene Anhörung der Berufsorganisationen der Land- und Forstwirtschaft als entbehrlich erwiesen; sie wird ohnehin von den Ländern wahrgenommen, ehe diese im Bundesrat über ihre Vorschläge beschließen. Maßgebend für die Auswahl der Mitglieder ist die fachliche Eignung. Die Vorschriften über die Wahrung des Steuergeheimnisses entsprechen den Bestimmungen der Reichsabgabenordnung.

Zu § 49 c

Im Gesetz über die Bildung eines vorläufigen Bewertungsbeirats sind dessen Aufgaben nicht im einzelnen aufgezählt, sondern nur allgemein umrissen. Dies hat sich als eine Lücke erwiesen. Daher knüpft der Entwurf wieder an die Fassung des geltenden Bewertungsgesetzes an, in dem die Aufgaben in § 43 einzeln aufgeführt sind. Dem Beirat sollen ausschließlich fachliche Aufgaben übertragen werden, zu deren Erfüllung seine allein auf Grund ihrer Sachkunde berufenen Mitglieder besonders geeignet erscheinen.

Zu § 49 d

Die Vorschriften über die Geschäftsführung entsprechen im wesentlichen dem bisherigen § 42 BewG und dem § 3 des Gesetzes über die Bildung eines vorläufigen Bewertungsbeirats, die sich bewährt haben.

Zu § 49 e

Es erscheint zweckmäßig, die bisher in § 35 BewG und in den §§ 8 bis 11 BewDV geregelte Bildung von Gutachterausschüssen auch künftig beizubehalten. Die Vorschriften sollen lediglich den veränderten Verhältnissen angepaßt werden. Entsprechend den Bedürfnissen der Praxis wurde die Höchstzahl der Mitglieder im Gesetz festgelegt. Außerdem soll die Möglichkeit geschaffen werden, nach Bedarf Abteilungen für die Bewertung der Nutzungsarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zu bilden. Neu ist die Übertragung der Befugnisse des Landesschätzungsbeirats nach dem Bodenschätzungsgesetz auf den Gutachterausschuß, die der gleichen Regelung für den Bewertungsbeirat entspricht. Den Finanzbehörden muß die Möglichkeit eingeräumt werden, die Ergebnisse der Bewertung der Landes-Bewertungsstützpunkte bekanntzugeben, soweit dies zur Durchführung der Einheitsbewertung erforderlich ist.

Zu § 49 f

Die neue Kannvorschrift soll die Bewertung weiterer kennzeichnender Bewertungsstützpunkte durch die Finanzbehörden ermöglichen und gibt diesen für die Bewertung der großen Masse der Betriebe wichtigen Arbeiten die bisher nicht vorhandene

gesetzliche Grundlage. Diese Regelung ist im Hinblick auf die erwünschte Verdichtung des lockeren Netzes der Hauptbewertungsstützpunkte und Landes- Bewertungsstützpunkte durch Orts-Bewertungsstützpunkte besonders zweckmäßig. Bezüglich der Bekanntgabe der Bewertungsergebnisse der Orts-Bewertungsstützpunkte gilt das gleiche wie bei den Landes-Bewertungsstützpunkten.

Zu Artikel 1 Nr. 18

Allgemeines

Artikel 1 Nr. 18 enthält die nunmehr im Bewertungsgesetz den Teilabschnitt C bildenden Vorschriften über die Bewertung des Grundvermögens. Diese umfassen bisher nur vier Paragraphen und müssen, da der Inhalt der bisherigen Durchführungsvorschriften einzuarbeiten ist, jetzt weit ausführlicher gestaltet werden.

Teilabschnitt C ist in fünf Teilen gegliedert. Teil I enthält allgemeine Vorschriften über den Begriff des Grundvermögens sowie über dessen Abgrenzung von den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen (§§ 50 und 51). Im Teil II ist die Bewertung der unbebauten Grundstücke (§§ 51 a und 51 b) und im Teil III die Bewertung der bebauten Grundstücke (§§ 51 c bis 53 g) geregelt. Teil IV enthält Sondervorschriften für die Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 53 h), das Erbbaurecht (§ 53 i), das Wohnungseigentum und Teileigentum (§ 53 k) sowie Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 53 l).

Zu § 50

Der Begriff „Grundvermögen", der sich bisher nur unzusammenhängend aus den §§ 50 und 51 BewG ergab, wird nunmehr ausdrücklich in § 50 Abs. 1 festgelegt. Dabei wird von dem in § 20 a festgelegten Oberbegriff „Grundbesitz" ausgegangen und zum Grundvermögen der gesamte Grundbesitz mit Ausnahme des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und der Betriebsgrundstücke gerechnet. Hierdurch tritt sachlich gegenüber der bisherigen Regelung keine Änderung ein.

In Absatz 2 wird der Umfang des Grundvermögens in Anlehnung an die bisherige Fassung des § 50 Abs. 1 BewG erläutert und abgegrenzt. Der neu aufgenommene Satz 3 dient der Klarstellung. Es soll ausgeschlossen werden, daß Bauwerke, die eindeutig Gebäudeeigenschaften haben, dennoch als Betriebsvorrichtungen behandelt werden. Gleichzeitig wird klargestellt, daß für die Unterscheidung von Gebäude und Betriebsvorrichtung vom Gebäudebegriff auszugehen ist. Das entspricht der bisherigen Verwaltungsübung und Rechtsprechung; vgl. BFH-Urteil vom 24. Februar 1961 (BStBl. III S. 228). Im übrigen tritt gegenüber dem bisherigen § 50 Abs. 1 BewG eine Änderung nur insoweit ein, als ausdrücklich ausgespochen wird, daß Bauteile (z. B. Stützen, Verstrebungen), die sowohl dem umschließenden Gebäude als auch Betriebsvorrichtungen dienen, den Gebäuden zuzurechnen und damit in das Grundvermögen einzubeziehen sind. Diese Regelung, die ebenfalls weitgehend der Verwaltungspraxis entspricht, erscheint gerechtfertigt, weil Gebäude, die gewerblichen Zwecken dienen (insbesondere Industriebauten). in Form und Konstruktion den betrieblichen Erfordernissen entsprechen müssen.

Absatz 3 entspricht dem bisherigen § 50 Abs. 1 letzter Satz BewG, durch den für die einzelne wirtschaftliche Einheit die Bezeichnung „Grundstück" eingeführt worden ist.

Nach Absatz 4 gelten als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens neben dem Erbbaurecht und den sonstigen grundstücksgleichen Rechten nunmehr auch das Wohnungseigentum und das Teileigentum, die schon nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 61) als wirtschaftliche Einheiten im Sinne des Bewertungsgesetzes anzusehen sind (vgl. Begründung zu § 53 k). Dasselbe muß auch für das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht gelten.

Absatz 5 entspricht im Grundsatz dem bisherigen Absatz 3. Als Grundstück soll aber auch ein vom Eigentümer des Grund und Bodens errichtetes Gebäude gelten, wenn es als selbständiges Wirtschaftsgut nach den Verhältnissen im Feststellungszeitpunkt und nach § 11 Ziff. 4 StAnpG einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen ist. Der Gesichtspunkt des wirtschaftlichen Eigentums muß hier ebenso uneingeschränkt gelten, wie er in § 53 l bei der Berücksichtigung der Außenanlagen uneingeschränkt beachtet wird.

Zu § 51

Das Grundvermögen und das land- und forstwirtschaftliche Vermögen sind bereits in den vorhergegangenen Vorschriften (§ 50 bzw. § 28) definiert. Deshalb kann sich § 51 in der Frage der Abgrenzung beider Vermögensarten auf einige ergänzende Vorschriften beschränken. Der bisherige Absatz 1 ist überflüssig geworden. Ebenso erübrigt sich der bisherige Absatz 4 (Nichtzugehörigkeit von Betriebsgrundstücken und Gewerbeberechtigungen [jetzt Mineralgewinnungsrechte] zum Grundvermögen) teils durch eine engere Definition des Grundvermögens in § 50 Abs. 1 und teils durch § 50 Abs. 2.

Absatz 1 Satz 1 entspricht inhaltlich dem bisherigen Absatz 2. Wie bisher sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen in dem Zeitpunkt als Grundvermögen erfaßt werden, in dem mit einer anderen als land- und forstwirtschaftlichen Verwendung in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Der Begriff „absehbare Zeit" ist von der Rechtsprechung dahin ausgelegt worden, daß darunter ein normaler Hauptfeststellungszeitraum von 6 Jahren zu verstehen ist. Während eines solchen Zeitraumes ist die Entwicklung im allgemeinen übersehbar, so daß sich die beabsichtigte Zweckänderung bereits zu Beginn dieses Zeitraums auf den Wert des Grundstücks und die damit verbundene Artänderung auswirkt. Eine Verkürzung dieser Zeitspanne und eine entsprechende Änderung der Fassung erscheint vor allem im Hinblick auf die von der Rechtsprechung

beeinflußte bisherige Praris nicht zweckmäßig und nicht erforderlich.

Sind Grundstücksflächen zu einem Preis erworben worden, der erheblich über den üblichen Preisen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegt, so ist dadurch regelmäßig die Absicht einer anderen Verwendung als zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken erkennbar geworden. Auf die Prüfung, ob eine anderweitige Verwendung nach Absatz 1 Satz 1 in absehbarer Zeit zu erwarten ist, kann deshalb in diesen Fällen verzichtet werden. Die Bezahlung von Baulandpreisen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen läßt die Bewertung mit den niedrigeren Werten für land- und forstwirtschaftliches Vermögen nicht mehr zu. Ausnahmen können sich nur ergeben, wenn land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz zu einem höheren Preis erworben worden ist aus Gründen, die nicht unbedingt für die Baulandeigenschaft sprechen. Deshalb sind in dem Satz 2 die Worte „in der Regel" eingefügt worden.

Nach Aufhebung des Reichserbhofgesetzes ist die Vorschrift des bisherigen Absatzes 3 gegenstandslos geworden. Sie soll durch den jetzigen Absatz 2 ersetzt werden. Durch diese Vorschrift wird der in Absatz 1 aufgestellte Grundsatz über die Erfassung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen als Grundvermögen eingeschränkt. Grundstücksflächen, die dem Inhaber eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft gehören, der diesem als Eristenzgrundlage dient, sollen bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von seiner Hofstelle aus möglichst lange als land- und forstwirtschaftliches Vermögen behandelt werden. Es besteht in diesen Fällen eine Vermutung dafür, daß die Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die vorzeitige Erfassung als Grundvermögen würde die Rentabilität des Hofes infolge der höheren Wertansätze und der damit verbundenen steuerlichen Mehrbelastung beeinträchtigen. Bei Vorliegen der in Absatz 2 vorgesehenen Voraussetzungen sollen deshalb zum Hof gehörende Flächen erst dann als Grundvermögen erfaßt werden, wenn die Nutzung als Grundvermögen innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren angenommen werden kann.

Die Vorschrift des Absatzes 2 hat mit der früheren sich auf den „Erbhof" beziehenden Vorschrift gemeinsam, daß nur solche Flächen den Schutz der Bewertung als land- und forstwirtschaftliches Vermögen genießen, die dem Inhaber des Betriebs gehören. Der Eigentümer verpachteter Stückländereien bedarf der möglichst langen Behandlung seiner Flächen als land- und forstwirtschaftliches Vermögen nicht. Bei ihm kann der in Absatz 1 aufgestellte Grundsatz über die Erfassung seiner Grundstücksflächen als Grundvermögen bei entsprechender Verwendung in absehbarer Zeit aufrechterhalten bleiben. Gegenüber der bisherigen Vorschrift stellt die neue Fassung jedoch insofern eine Erweiterung der Bewertung als land- und forstwirtschaftliches Vermögen dar, als sie sich auf jeden Betrieb der Land- und Fortswirtschaft bezieht, der dem Eigentümer des Betriebs als Existenzgrundlage dient. Der Begriff „Existenzgrundlage" ist dabei zugunsten einer Bewertung als land- und forstwirtschaftliches Vermögen weit auszulegen. Er ist von der Größe des Betriebs unabhängig und umfaßt auch Flächen, die zu einem Betrieb mit nur geringer Größe gehören. Insbesondere soll in den Fällen, in denen der Betrieb den Eigentümer nicht ausreichend ernährt und dieser darauf angewiesen ist, einem anderen Beruf als zusätzlicher Erwerbsquelle nachzugehen, der Betrieb als „Existenzgrundlage" angesehen werden. Voraussetzung für die Anwendung der Vorschrift des Absatzes 2 bleibt allerdings, daß eine Hofstelle vorhanden ist und die Flächen von dieser Hofstelle aus ordnungsmäßig bewirtschaftet werden.

Absatz 3 ist eine Sondervorschrift zu den Absätzen 1 und 2. Nach dieser Vorschrift sollen alle Grundstücke, die nach objektiver Beurteilung als Bauland angesehen werden müssen und sofort bebaut werden können, stets zum Grundvermögen gehören. Das soll auch gelten, wenn die Flächen im Feststellungszeitpunkt noch land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden und nach der Absicht der verfügungsberechtigten Personen eine Änderung nicht abzusehen ist. Absatz 3 sieht für die sofortige Zurechnung zum Grundvermögen zwei Möglichkeiten vor:

1. Liegt für die Gemeinde oder den Gemeindebezirk ein Bebauungsplan vor, so muß das Grundstück im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen und seine sofortige Bebauung möglich sein. Es ist dabei unbeachtlich, ob ein Grundstück bereits an einer ausgebauten Straße liegt oder nicht. Die Straßen werden oft erst während und manchmal sogar erst unmittelbar nach der Bebauung eines meist zusammenhängenden Geländes angelegt. Auch die versorgungsmäßige Erschließung eines Grundstücks erfolgt in der Regel erst mit der Bebauung. Das Fehlen einer verkehrs- und versorgungsmäßigen Erschließung ist also in der Regel kein Hinderungsgrund für die Bebauung. Im Einzelfall kann jedoch auch bei einem Grundstück innerhalb eines im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenen Geländes nicht Absatz 3 angewendet werden, seine Zurechnung zum Grundvermögen vielmehr nur unter den Voraussetzungen der Absätze 1 oder 2 erfolgen, wenn es an der in Abs. 3 geforderten Möglichkeit der sofortigen Bebauung fehlt. Ein solcher Fall ist beispielsweise gegeben, wenn das Grundstück von einer festen Straße so weit entfernt liegt, daß der Eigentümer mit dem Baubeginn warten muß, bis alle Eigentümer der vor ihm liegenden Grundstücke gebaut haben oder zumindest ein fester Weg bis zu seinem Grundstück angelegt ist.

2. Es wird vorkommen, daß Gemeinden bis zum Feststellungszeitpunkt noch keine Bebauungspläne aufgestellt haben. In solchen Fällen müssen die folgenden drei Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sein:

a) das Grundstück muß in einer geschlossenen Ortslage liegen,

b) das Grundstück muß ortsüblich erschlossen sein,

c) das Grundstück muß nach der Verkehrsauffassung als Bauland anzusehen sein.

Demnach handelt es sich in den meisten Fällen um sogenannte Baulücken. Als erschlossen wird man ein Grundstück ansehen können, wenn es an einer ausgebauten oder wenigstens planmäßig genau festgelegten Straße liegt und mit den wichtigsten Versorgungsleitungen wie Wasser und Licht versehen ist. Welche Voraussetzungen hierfür allerdings im einzelnen vorliegen müssen, ist eine Frage der gemeindlichen Bestimmungen und der örtlichen Verhältnisse.

Weinbaulich oder gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen fallen als Ausnahmen nicht unter die Sondervorschrift des Absatzes 3, wenn der Weinbau oder der Gartenbau den Hauptzweck des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bildet und die Grundstücksflächen dem Betriebsinhaber gehören. Die Zurechnung solcher Flächen zum Grundvermögen — außer unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 — würde der Verkehrsauffassung widersprechen (vgl. auch RFH-Urteil vom 21. Januar 1943 III 27/42, RStBl. S. 203).

Zu § 51a

§ 51a bestimmt, welche Grundstücke unbebaute Grundstücke sind oder als unbebaute Grundstücke gelten. Das ist für die Art und Weise der Wertermittlung und für die Anwendung der Grundsteuermeßzahl der unbebauten Grundstücke von Bedeutung.

Die Definition des unbebauten Grundstücks knüpft in Absatz 1 an das Nichtvorhandensein (Noch-nicht-Vorhandensein oder Nicht-mehr-Vorhandensein) „benutzbarer" Gebäude an, da das in § 33a Abs. 2 BewDV gebrauchte Wort „bezugsfertig" nur den Beginn der Benutzbarkeit kennzeichnet. Hierfür wird es jedoch beibehalten. Ein Grundstück bleibt bis zur Fertigstellung eines bezugsfertigen Gebäudes ein unbebautes Grundstück. Im Zeitpunkt, in dem das Gebäude bezugsfertig ist, wird das Grundstück ein bebautes (vgl. § 51c). Inhaltlich stimmt der Begriff „bezugsfertig" mit dem Begriff in § 33a Abs. 2 BewDV überein. Die Zumutbarkeit der Gebäudenutzung soll auch weiterhin entscheidend sein. Auf die tatsächliche Nutzung kommt es nicht an. In gleicher Weise ist der Begriff in anderen Gesetzen, z. B. in der Wohnungsbaugesetzgebung, festgelegt worden.

Nach Absatz 2 sollen Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung als unbebaute Grundstücke gelten. Das entspricht der bisherigen Regelung in § 45 BewDV.

Dasselbe soll nach Absatz 3 für Grundstücke gelten, welche infolge Zerstörung oder Verfall der Gebäude nicht mehr auf die Dauer benutzbaren Raum aufweisen. Absatz 3 ist für diejenigen Fälle von Bedeutung, in denen nach dem Ausmaß der Zerstörung oder des Verfalls immer noch von einem Gebäude gesprochen werden könnte.

Bei der Bewertung der unbebauten Grundstücke ist nach § 10 Abs. 1 BewG der gemeine Wert zugrunde zu legen, wie er sich nach § 10 Abs. 2 und 3 ergibt. Da § 10 als Vorschrift des Allgemeinen Teils anzuwenden ist, wenn im Besonderen Teil nichts anderes bestimmt ist, erübrigt sich an dieser Stelle eine besondere Vorschrift.

In den Fällen des § 51a Abs. 2 können sich — wie bisher nach § 45 Satz 2 BewDV — die Gebäude und in den Fällen des Abs. 3 die wiederverwendbaren Gebäudeteile werterhöhend oder die Abbruchkosten wertmindernd auswirken. Eine ausdrückliche Regelung im Gesetz erschien auch in dieser Hinsicht nicht notwendig. Dies folgt bereits aus § 10.

Nach der Regelung, die szt. im Fortschreibungsgesetz vom 10. März 1949 getroffen war, und nach dem dazu ergangenen Erlaß des ehemaligen Direktors für Finanzen des Vereinigten Wirtschaftsgebiets vom 5. September 1949 galten kriegszerstörte Grundstücke noch als bebaute Grundstücke. Diese sich auf die Klassifikation und Bewertung auswirkende Sonderbehandlung der kriegszerstörten Grundstücke fällt durch Abs. 3 als nicht mehr gerechtfertigt weg, wie auch im folgenden durch die §§ 51c ff. die frühere Sonderbehandlung der durch den Krieg lediglich beschädigten Grundstücke wegfallen soll.

Die nähere Bezeichnung der Grundstücke, die nach Abs. 3 als unbebaute Grundstücke gelten, folgt formulierungsmäßig der Definition der kriegszerstörten Grundstücke in § 16 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Lediglich die Voraussetzung, daß „oberhalb des Kellergeschosses" auf die Dauer benutzbarer Raum nicht vorhanden ist, konnte nicht übernommen werden. Wenn brauchbare und auf die Dauer benutzbare Kellergeschosse zu gewerblichen Zwecken oder auch zu Wohnzwekken ausgebaut sind oder benutzt werden, muß das Gebäude als bezugsfertig i. S. von § 51c angesehen werden und die Bewertung als bebautes Grundstück erfolgen. In der Praxis ist in dieser Weise seit jeher verfahren worden.

Zu § 51b

Nach Absatz 1 sollen die baureifen Grundstücke innerhalb der unbebauten Grundstücke eine besondere Grundstücksart bilden. Feststellungen hierüber brauchen jedoch nach § 216 AO im Einheitswertbescheid nur getroffen zu werden, wenn oder soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind. Wird eine abweichende Besteuerung der baureifen unbebauten Grundstücke nicht vorgesehen, so ist also § 51b gegenstandslos. Insbesondere wird er wahrscheinlich für die in Berlin gelegenen baureifen Grundstücke bis auf weiteres keine Bedeutung haben, da dort mit einer abweichenden Besteuerung, wie sie im folgenden erörtert ist, nicht zu rechnen ist; vgl. auch die Ausführungen zu Artikel 4.

Die Möglichkeit einer abweichenden Besteuerung der baureifen Grundstücke könnte bei der Grundsteuer bestimmt werden. Bei der künftigen Regelung dieser Steuer dürfte zwar kaum noch an die Anwendung erhöhter Steuermeßzahlen bei den baureifen Grundstücken nach dem Vorbild der nach § 12c GrStG außer Kraft tretenden derzeitigen Baulandsteuer zu denken sein. Denn eine schematische Höherbelastung der baureifen Grundstücke im Verhältnis zu den nicht baureifen unbebauten Grund-

stücken, welche im ganzen Bundesgebiet einheitlich sein würde, dürfte sich verbieten, wenn alle Einheitswerte den heutigen Marktverhältnissen angepaßt worden sind und daher die Einheitswerte der baureifen und die Einheitswerte der nicht baureifen Grundstücke gerecht gegeneinander abgestuft sind. Unter Umständen könnte aber eine Vorschrift in Erwägung gezogen werden, durch die den Gemeinden bei einem örtlichen besonderen Baulandbedarf die Anwendung eines höheren Hebesatzes als des allgemeinen Hebesatzes der Grundsteuer B bei den baureifen Grundstücken gestattet werden würde, damit sie einen den jeweiligen Verhältnissen angepaßten Druck zur Bebauung der baureifen Grundstücke ausüben können. Für den Fall einer solchen Regelung will § 51 b durch die darin vorgenommene Klassifikation der baureifen Grundstücke vorsorgen.

Die Voraussetzungen für die Feststellung der Art „baureifes Grundstück" (Absatz 2) decken sich mit den Voraussetzungen, nach denen Grundstücksflächen auf Grund des § 51 Abs. 3 stets dem Grundvermögen zugerechnet werden müssen. Vgl. hierzu in der Begründung zu § 51 Abs. 3 Grundstücke, die für den Gemeinbedarf vorgesehen sind, sollen bei der Grundsteuer auf keinen Fall einer höheren Besteuerung unterworfen werden. Sie werden deshalb als nicht zu den baureifen Grundstücken gehörig bezeichnet.

Zu § 51 c

Der Begriff „bebaute Grundstücke" ist bisher im Bewertungsgesetz nicht definiert. Entsprechend der in § 51 a Abs. 1 enthaltenen Begriffsbestimmung für unbebaute Grundstücke soll nunmehr auch der Begriff „bebaute Grundstücke" gesetzlich festgelegt werden.

Entsprechend der bisherigen Verwaltungspraxis soll ein Gebäude, das in Bauabschnitten errichtet wird, in seinem fertiggestellten und bezugsfertigen Teil nach Satz 2 nicht mehr als ein im Bau befindliches Gebäude, sondern als benutzbares Gebäude angesehen werden. Eine andere Auffassung würde den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht werden. Es wird insbesondere beim Wiederaufbau größerer Gebäude nicht selten in Abschnitten gebaut, zwischen denen mehr oder weniger lange Zeiträume liegen. Die Nichterfassung der fertiggestellten und selbständig nutzbaren Teilgebäude bei der Grundsteuer wäre nicht vertretbar.

Eine Errichtung in Bauabschnitten liegt jedoch nicht vor, wenn das Gebäude in einem Zuge oder mit nur kurzen Unterbrechungen angebaut wird. In diesem Falle soll erst die Bezugsfertigkeit des ganzen Gebäudes maßgebend sein und, wenn das Grundstück nicht wegen des Vorhandenseins noch weiterer, bereits benutzbarer Gebäude ein bebautes ist, bis auf weiteres entsprechend § 51 a Abs. 1 ein unbebautes Grundstück angenommen werden.

Zu § 51 d

§ 51 d entspricht inhaltlich weitgehend dem § 32 BewDV. Eine Änderung ergibt sich jedoch dadurch, daß eine neue Grundstücksart für die Zweifamilienhäuser gebildet und der Begriff der Einfamilienhäuser klarer bestimmt wird. Die bisherige Bezeichnung „Grundstückshauptgruppen" ist in „Grundstücksarten" geändert worden.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die einzelnen Grundstücksarten zunächst ohne Begriffsbestimmung aufgeführt. Die nicht unter die Grundstücksarten 1 bis 5 fallenden Grundstücke werden als „sonstige bebaute Grundstücke" bezeichnet. Für die Festlegung der Begriffe Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt-genutzte Grundstücke wird im wesentlichen die Fassung des § 32 BewDV beibehalten. Bei der Beurteilung, mit welchem Hundertsatz die verschiedenartige Nutzung eines Grundstücks zu berücksichtigen ist, soll wie bisher nicht auf die Größe der genutzten Fläche, sondern auf die Höhe der anteiligen Jahresrohmiete abgestellt werden. Die Jahresrohmiete ist als Grundlage für die Bewertung nach dem Ertragswert bekannt. Zusätzliche Ermittlungen für die Bestimmung der erwähnten Grundstücksarten sind nicht erforderlich. Eine Abgrenzung nach der Nutzfläche hätte demgegenüber für die Praxis eine erhebliche Mehrarbeit zur Folge, da die Nutzfläche kein Bewertungsfaktor ist und zusätzlich zu den übrigen Merkmalen ermittelt werden müßte.

Die bisher in der Praxis vielfach entstandenen Schwierigkeiten bei der Abgrenzung zwischen Einfamilienhäusern und anderen Grundstücksarten sollen durch die vorgesehene Einengung des Begriffs „Einfamilienhaus" möglichst beseitigt werden. Die bisherige Begriffsbestimmung, nach der das Einfamilienhaus „nach seiner baulichen Gestaltung nicht mehr als eine Wohnung enthalten darf", hat in der Vergangenheit insbesondere deshalb zu Abgrenzungsschwierigkeiten geführt, weil viele Grundstücke, die nach ihrer baulichen Gestaltung Einfamilienhäuser sind, infolge des gegenwärtigen Wohnungsmangels zwei oder mehr Wohnungen enthalten. Die Rechtsprechung hat dieser Entwicklung bei Auslegung des Begriffs des Einfamilienhauses Rechnung getragen. Sie kam zu dem Ergebnis, daß es weniger auf die bauliche Gestaltung ankomme, als vielmehr darauf, daß nach der Verkehrsauffassung nicht mehr als eine Wohnung vorhanden und dies nach der Sachlage ein Dauerzustand sei. Hierdurch ergab sich in der Praxis die schwierige Frage, was als Dauerzustand anzusehen ist und inwieweit die Innengestaltung des Gebäudes auf einen Dauerzustand schließen läßt.

Mit der vorgesehenen Begriffsbestimmung des Einfamilienhauses und der Einschaltung der Grundstücksart „Zweifamilienhaus" sollen klare Abgrenzungen geschaffen werden, die der Praxis die Entscheidung über die Grundstücksart wesentlich erleichtern. Auch läßt sich die Bewertung im Verhältnis zwischen dem Einfamilienhaus und dem Mietwohngrundstück durch die Zwischenschaltung des Zweifamilienhauses besser abstimmen. Der Begriff „Einfamilienhaus" kann nunmehr in der Weise eng abgegrenzt werden, daß unabhängig von der baulichen Gestaltung des Hauses jeweils nur eine Wohnung vorhanden sein darf. Infolgedessen soll auch eine zweite Wohnung von untergeord-

neter Bedeutung (Einliegerwohnung oder Notwohnung) jetzt dem Begriff „Einfamilienhaus" entgegenstehen. Dagegen kann die bisherige Regelung beibehalten werden, wonach Wohnungen des Hauspersonals nicht mitgerechnet werden. Die Mitbenutzung des Einfamilienhauses zu gewerblichen oder öffentlichen Zwecken soll nicht hinderlich sein, wenn die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Eine klare Abgrenzung ist auch zwischen Zweifamilienhäusern und den Mietwohngrundstücken vorgesehen. Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die nur zwei Wohnungen enthalten. Zu dieser Grundstücksart gehören außer den eigentlichen Zweifamilienhäusern mit zwei gleichwertigen Wohnungen auch solche Wohngrundstücke, die im Sprachgebrauch als Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bezeichnet werden. Dabei ist es gleichgültig, ob eine Wohnung vermietet ist oder beide Wohnungen vermietet sind. Ein Wohngrundstück mit drei Wohnungen hat dagegen bereits den Charakter eines Mietwohngrundstücks, und zwar auch dann, wenn die dritte Wohnung nur eine Einliegerwohnung ist. Wohnungen des Hauspersonals werden nicht mitgerechnet. Die Mitbenutzung des Zweifamilienhauses zu gewerblichen oder öffentlichen Zwecken soll für den Zweifamilienhausbegriff nicht schädlich sein, wenn — wie beim Einfamilienhaus — die Eigenschaft als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt ist.

Zu den „sonstigen bebauten Grundstücken" gehören wie bisher alle nicht unter die übrigen Grundstücksarten fallenden Grundstücke (z. B. Klubhäuser, Vereinshäuser, Bootshäuser).

Zu § 51 e

1. § 51 e sieht für die bebauten Grundstücke zur Ermittlung zutreffender Werte zwei Verfahren vor, deren Anwendung sich jeweils nach der Art des in Betracht kommenden Grundstückes richtet. Das Ertragswertverfahren, geregelt in den §§ 52 bis 52 d, eignet sich besonders für die ertragbringenden Grundstücke. Demgegenüber ist das Sachwertverfahren (§§ 53 bis 53 g) bei den Grundstücken zu bevorzugen, bei denen ein Ertrag nicht oder nur schwer feststellbar ist und deshalb auch nicht bei der Kaufpreisbildung in Erscheinung tritt.

   Die Anwendung eines unterschiedlichen Verfahrens entsprach bereits dem bisherigen Recht in § 33 BewDV. Diese Zweigleisigkeit ist nicht nur schon damals als eine technische Notwendigkeit erkannt worden, sondern auch als diejenige Maßnahme, die infolge der Rücksichtnahme auf die Eigenart der einzelnen Objekte materiell zweifellos zu den richtigen Ergebnissen führt. Ein besonderes Augenmerk muß nur darauf verwendet werden, daß beide Verfahren dasselbe Wertniveau wahren.

2. Für das Sachwertverfahren kommen nach Absatz 3 Nr. 1 in erster Linie Fabrikgrundstücke in Betracht; desgl. andere, hauptsächlich größere Geschäftsgrundstücke von besonderer Beschaffenheit wie Hotels, Warenhäuser, Theater, Kinos, Banken, Versicherungsbauten, Krankenhäuser und dergl. Die sonstigen bebauten Grundstücke (§ 51 d Abs. 7) wie Klubhäuser, Vereinshäuser, Bootshäuser, Turnhallen und dergl. fallen nach Absatz 2 allgemein hierunter. Ferner sollen auch Grundstücke mit Gebäuden, die auf Grund ihrer Bauart und Bauausführung eine Lebensdauer von weniger als 60 Jahren haben, auf der Grundlage des Sachwertverfahrens bewertet werden (Absatz 3 Nr. 4). Bei diesen Grundstücken handelt es sich insbesondere um Behelfsbauten wie z. B. Behelfsheime mit nicht mehr als einer Wohnung und behelfsmäßige Ladengebäude, die vielfach auf fremdem Grund und Boden errichtet sind. Die Werte dieser Grundstücke können im allgemeinen zutreffender nach dem Sachwertverfahren ermittelt werden, zumal sie meist eigengenutzt sind und für die Bildung von Mieten Vergleichsobjekte nur selten zur Verfügung stehen. Das hierfür vorgesehene Sachwertverfahren ist bereits in der Vergangenheit für diese Gebäude mit Erfolg angewendet worden.

3. Das Ertragswertverfahren, das als ein auf dem Reinertrag basierendes Verfahren neu eingeführt werden soll (vgl. hierzu die allgemeinen Ausführungen unter I 6), ist bei zahlreichen Untersuchungen erprobt und auf eine Massenbewertung, wie sie die Einheitsbewertung darstellt, zugeschnitten worden (vgl.. Begründung zu § 52). Für seine Anwendung spricht vor allem, daß die Marktwerte solcher Grundstücke, die regelmäßig Mieterträge bringen, im Grundstücksverkehr nach dem Ertrag ausgerichtet sind. Zu diesen Grundstücken zählen außer den Mietwohngrundstükken und den gemischtgenutzten Grundstücken auch die Geschäftsgrundstücke, soweit sie nicht zu den vorgenannten Gruppen von — vorwiegend eigengenutzten — Grundstücken besonderer Beschaffenheit zu rechnen sind.

   Insbesondere zählen zu den Grundstücken, bei denen sich der Marktwert nach dem Ertrag richtet, die in der Regel vermieteten Geschäftsgrundstücke, vor allem die Kontor- und Bürohäuser sowie die Ladengrundstücke. Für die Frage, ob bei Geschäftsgrundstücken das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren anzuwenden ist, ist entscheidend, ob eine zutreffende Mietermittlung möglich ist. Es soll dabei nicht auf das Einzelobjekt, sondern auf die Gruppe der zu bewertenden Geschätfsgrundstücke abgestellt werden (Absatz 3 Nr. 1). Sind bei der Mehrheit dieser Gruppe Schwierigkeiten bei der Mietermittlung zu erwarten, so soll die Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren vorgenommen werden.

4. Besonders schwierig war die Frage zu entscheiden, ob bei der Bewertung der Einfamilienhäuser und der Zweifamilienhäuser das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren angewendet werden soll. Es können hier Gründe für und gegen jedes der beiden Verfahren angeführt werden. Die Auffassungen über die zweckmäßigste Bewertungsmethode sind daher von jeher geteilt gewesen.

Für das Sachwertverfahren spricht die Tatsache, daß die Werte der Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser auf dem Grundstücksmarkt vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten ermittelt werden. Die Feststellung der durchschnittlichen Herstellungkosten, die nach Bauart und baulicher Ausstattung der Gebäude differenziert sind, sowie die Ermittlung der Maße zur Errechnung des umbauten Raumes sind jedoch sehr oft mit schwierigen und umfangreichen Arbeiten verbunden. Vor allem aber ergeben sich bei der Ermittlung der Anpassungsabschläge zur Angleichung der Sachwerte an die Marktwerte bzw. die gemeinen Werte erhebliche Schwierigkeiten. Untersuchungen haben ergeben, daß die Anwendung allgemeiner und einheitlicher Abschläge, die für alle Länder und Gemeinden sowie für alle Einfamilienhäuser ohne Unterscheidung nach Alter und Größen gelten könnten, nicht möglich ist. Die Marktwerte der Einfamilienhäuser sind nach Ausstattung, Alter, Größe und örtlichen Verhältnissen sehr unterschiedlich. Die alten „Villen" mit ihrer nicht mehr zeitgemäßen baulichen Gestaltung finden nicht leicht Käufer und besitzen trotz hoher Sachwerte nur verhältnismäßig geringe Marktwerte. Dagegen sind kleine, nach modernen Gesichtspunkten gebaute Einfamilienhäuser auf dem Grundstücksmarkt sehr gefragt. Ihre Marktwerte kommen den Sachwerten sehr nahe. Außerdem spielen die örtlichen Verhältnisse, die Wohn- und Verkehrslage und die Größe der Gemeinden bei der Wertangleichung eine wesentliche Rolle. Insgesamt gesehen sind daher die Schwierigkeiten, ein zuverlässiges, nach vielen Gesichtspunkten abgestuftes und differenziertes Abschlagssystem zu finden, sehr groß. Außerdem muß bei der Ermittlung der Anpassungsabschläge auch das Wertniveau der Ertragswerte bei den anderen Grundstücksarten berücksichtigt werden. Die in der Vergangenheit in Erscheinung getretene Tatsache, daß die nach den Sachwerten ermittelten Einheitswerte von Einfamilienhäusern mitunter nicht unbedeutend über den nach dem Rohmietverfahren ermittelten Einheitswerten von Wohngrundstücken lagen, muß im Interesse der Gleichmäßigkeit der Bewertung in Zukunft unbedingt vermieden werden.

Diese mit dem Sachwertverfahren verbundenen Nachteile fallen bei dem Ertragswertverfahren weg. Die Erfahrung hat gelehrt, daß bei vermieteten Objekten die bessere Marktgängigkeit des kleineren, nach modernen Zweckmäßigkeitsgesichtspunkten gebauten Einfamilienhauses gegenüber der zwar aufwendig gebauten, jedoch heute wenig begehrenswerten Villa früheren Stils in der Miete besser ihren Ausdruck findet, als es durch eine schematische Angleichung des Sachwerts erreicht werden kann. Die Ertragswerte berücksichtigen die Marktgängigkeit zutreffender und geben daher eine bessere und dem gemeinen Wert mehr entsprechende Wertgrundlage als der Sachwert.

Die Ermittlung der üblichen Miete wird allerdings bei den nichtvermieteten Einfamilienhäusern nicht immer einfach sein. Diese Schwierigkeiten werden aber im allgemeinen überwunden werden können. Die Vorstellung, daß es sich bei einem Einfamilienhaus meist um ein nach persönlichem Geschmack und individuellen Gesichtspunkten gebautes und ausgestattetes villenartiges Grundstück handelt, trifft nicht den Normalfall, sondern die Ausnahme. Es wird meist übersehen, daß Einfamilienhäuser überwiegend kleine, einfach ausgestattete Wohngebäude oder serienmäßig hergestellte Siedlungshäuser sind. Bei diesen Häusern werden genügend Vergleichsmieten vorhanden sein, nach denen die Miete entsprechend der Lage, der baulichen Ausstattung, der Größe und dem Alter des Einfamilienhauses differenziert festgesetzt werden kann. Die Bewertung dieser großen Gruppe der Einfamilienhäuser nach dem Ertragswertverfahren wird deshalb keine unüberwindlichen Schwierigkeiten bereiten.

Erhebliche Schwierigkeiten sind dagegen bei der Ermittlung einer zutreffenden Miete für die unter Verwendung wertvollen Materials gebauten oder außergewöhnlich ausgestatteten Einfamilienhäuser zu erwarten. Hier finden sich sehr wenig vermietete Vergleichsobjekte. Zudem liegt die Miete dieser Grundstücke, gemessen an den Herstellungskosten, meist zu niedrig, da der als Mieter in Betracht kommende Interessentenkreis nur klein ist und die Mieter zudem kaum gewillt sind, Mieten zu zahlen, die den besonderen Kosten für aufwendige Bauweise oder Ausstattung entsprechen. Der Ansatz einer höheren Miete als der tatsächlich gezahlten ist in diesen Fällen jedoch ebenfalls nicht möglich. Um bei diesen Objekten zu einem Einheitswert zu gelangen, der im Vergleich zu den weniger aufwendigen und einfach ausgestatteten Häusern als angemessen gelten kann, erscheint es zweckdienlicher, in diesen Fällen das den besonderen Herstellungsaufwand berücksichtigende Sachwertverfahren anzuwenden, zumal diese Grundstücke auch am Grundstücksmarkt ausschließlich nach Sachwertmerkmalen gehandelt werden. Bei dieser Sonderkategorie ist es auch wesentlich leichter, Abschläge zu ermitteln, die den Sachwert unter Berücksichtigung eines für alle Wohngrundstücke einheitlichen Wertniveaus an den Verkehrswert angleichen. Dem trägt Absatz 3 Nr. 2 Rechnung.

Andererseits kann das Sachwertverfahren aber auch auf diese Fälle beschränkt bleiben. Bei den übrigen, wenn auch nach individuellen Gesichtspunkten des Erbauers errichteten Einfamilienhäusern, die nicht aufwendig gehalten sind, kann das Ertagswertverfahren zur Anwendung kommen. Die Mietermittlung ist zwar auch hier manchmal mit gewissen Schwierigkeiten verbunden, die Mieten stehen jedoch regelmäßig noch in einem angemessenen Verhältnis zu den Herstellungskosten. Zur leichteren Ermittlung der Mieten dieser Grundstücke werden der Praxis Anhaltspunkte, etwa durch die Aufstellung von Rahmensätzen, an die Hand gegeben werden können.

Die Abgrenzung der mit wertvollem Material gebauten oder mit außergewöhnlichem Aufwand ausgebauten Einfamilienhäuser von den übrigen Einfamilienhäusern kann nicht nach wohnungswirtschaftlichen Begriffen, sondern nur an Hand bestimmter Ausstattungsmerkmale vorgenommen werden, wie sie im wesentlichen die sogenannten Luxusvillen kennzeichnen. Bei der Aufstellung solcher Abgrenzungsmerkmale im Wege einer Verwaltungsanordnung wird darauf abzustellen sein, daß in der Regel mehrere solcher Merkmale bei im übrigen guter Ausstattung gleichzeitig vorliegen müssen. Im übrigen wird auf den Gesamtcharakter des Hauses abzustellen sein.

Bei den Zweifamilienhäusern ist die Mietermittlung im allgemeinen leichter als bei den Einfamilienhäusern, da regelmäßig wenigstens von einer — vermieteten — Wohnung die Miete bekannt ist. Zwar soll nicht verkannt werden, daß dieser Anhaltspunkt allein nicht immer ausreicht, da die Ausstattung z. B. einer vermieteten Einliegerwohnung nicht immer mit der Ausstattung der Hauptwohnung übereinstimmt. Trotzdem wird aber bei der Masse der Zweifamilienhäuser das Ertragswertverfahren leichter zu handhaben sein als bei den Einfamilienhäusern. Bejaht man das Ertragswertverfahren für die Einfamilienhäuser, so kann seine Anwendung für die Zweifamilienhäuser nicht mehr in Frage stehen. Nur bei den mit wertvollem Material oder außergewöhnlicher Ausstattung versehenen Zweifamilienhäusern ergeben sich die gleichen Bedenken, die hinsichtlich der zutreffenden Miethöhe auch bei den entsprechend aufwendig gebauten Einfamilienhäusern bestehen. Auch hier werden die tatsächlich gezahlten Mieten der Hauptwohnungen im allgemeinen zu niedrig liegen, um eine normale Verzinsung des Herstellungsaufwands zu gewährleisten. Erhöhungen dieser tatsächlich gezahlten Mieten werden aber nicht möglich sein. Deshalb erscheint das Sachwertverfahren gleichermaßen wie bei den Einfamilienhäusern auch bei den Zweifamilienhäusern mit außergewöhnlicher Ausstattung angebracht.

Insgesamt gesehen verdient beim Vergleich der bei beiden Verfahren vorhandenen technischen Schwierigkeiten die Anwendung des Ertragswertverfahrens für die Masse der Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser den Vorzug. Der große Vorteil dieses Verfahrens ist vor allem darin zu erblicken, daß für alle Wohngrundstücke mit Ausnahme der in § 51 e Abs. 3 aufgeführten Ausnahmefälle ein einheitliches Verfahren angewendet wird. Damit wird der bisherige Mangel der Zweigleisigkeit der Bewertung weitgehend beseitigt und für die weitaus überwiegende Masse der Wohngrundstücke ein einheitliches Verfahren sichergestellt.

Zu § 51 f

§ 51 f entspricht dem bisherigen § 52 Abs. 2 BewG (§ 40 BewDV).

Allgemeines

zu den §§ 52 bis 52 d

Bei dem vorgesehenen Ertragswertverfahren handelt es sich — wenn auch äußerlich nicht erkennbar — um ein Bewertungsverfahren, bei dem der Einheitswert auf der Grundlage des Reinertrages ermittelt wird. Zwar wird der Reinertrag bei der Wertermittlung des einzelnen zu bewertenden Grundstücks nicht besonders festgestellt und ausgewiesen; der Reinertrag ist jedoch die Grundlage für die Ermittlung des auf die Rohmiete anzuwendenden Vervielfältigers. Bei der Errechnung des Rohmietvervielfältigers werden Reinerträge zugrunde gelegt, die sich unter Berücksichtigung pauschalierter Bewirtschaftungskosten und durchschnittlicher Bodenertragsanteile, aufgegliedert nach Grundstücksarten, Baujahrgruppen und Gemeindegrößenklassen, ergeben. Die aus dem auf den Reinertrag abgestellten Verfahren entwickelten Reinertragsvervielfältiger sind rechenmäßig auf die Rohmiete umgestellt und in den Vervielfältigertabellen (Anlagen 3 bis 8) festgehalten worden.

Bei der dem vorgesehenen Ertragswertverfahren zugrunde liegenden Wertermittlung nach dem Reinertrag wird unterschieden zwischen der Kapitalisierung des auf den Grund und Boden entfallenden Ertragsanteils, (Bodenertragsanteil) und des Ertragsanteils der auf das Gebäude entfällt (Gebäudeertragsanteil). Diese Unterscheidung ist dadurch bedingt, daß der Wert des Grund und Bodens sich nicht durch Verschleiß oder durch Veralten mindert, das Gebäude dagegen trotz regelmäßiger baulicher Unterhaltung nur eine beschränkte Lebensdauer hat. Dementsprechend muß bei der Kapitalisierung berücksichtigt werden, daß bei dem Grund und Boden ein Dauerertrag und bei dem Gebäude ein befristeter Ertrag vorliegt. Der Bodenertragsanteil wird als ein durch Anwendung eines Zinssatzes auf den Bodenwert sich ergebender Ertrag angesehen und führt deshalb als Dauerertrag kapitalisiert wieder zum Bodenwert. Hingegen muß der auf das Gebäude einschließlich der Außenanlagen als Wirtschaftsgüter von begrenzter Lebensdauer entfallende Ertragsanteil als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren Laufzeit durch die Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt wird. Der Jahresbetrag dieser Zeitrente wird zu einem Teil für die Verzinsung des Gebäudewerts und zum anderen Teil für die Bildung einer Rücklage nach den Grundsätzen der Zinseszinsrechnung während der Restnutzungsdauer verwendet. Diese Rücklage soll das Gebäudekapital ständig erhalten; sie soll dem Eigentümer in jedem Zeitpunkt ermöglichen, den Zeitwert des Gebäudes am Bewertungsstichtag während der verbleibenden Restnutzungszeit wieder voll anzusparen. Die Jahresbeträge für die Rücklage sind so bemessen, daß die Summen der jährlichen Rücklagebeträge und der Guthabenzinsen bis zum Ende der Restnutzungsdauer zusammen den Gebäudezeitwert am Bewertungsstichtag ergeben. Bei der Kapitalisierung des Gebäudeertragsanteils müssen deshalb außer der normalen Sollverzinsung noch Habenzinsen für die Erneuerungsrücklage berücksichtigt werden. Die Sollzinsen sind als Schuldzinsen für das investierte

Kapital anzusehen. Dagegen sind die Habenzinsen Guthabenzinsen, die dem Eigentümer aus dem Rücklageguthaben zufallen. Die Berücksichtigung der Rücklage stellt sich als Abschreibung vom Gebäudeneuwert dar, ohne daß der Neuwert besonders ermittelt wird. Die Summe von Bodenwert und Gebäudewert einschließlich des Werts der Außenanlagen führt zum Grundstückswert.

Zu § 52

Der Grundstückswert ergibt sich nach dem vorgesehenen Verfahren durch Anwendung eines Vervielfältigers auf die Jahresrohmiete (vgl. Begründung zu § 52 a) und umfaßt den Bodenwert, den Gebäudewert und den Wert der Außenanlagen. Die Vervielfältiger sind nach Grundstücksarten, Bauart und Bauausführung, Baujahrgruppen und Gemeindegrößenklassen differenziert (vgl. Begründung zu § 52b). In seiner äußeren Anwendungsform stimmt das Ertragswertverfahren mit dem bisherigen Jahresrohmietverfahren überein. Bei beiden Verfahren wird der Grundstückswert durch Anwenduneg eines Vervielfältigers auf die Jahresrohmiete ermittelt. In seinem Aufbau, vor allem in der Ermittlung der Vervielfältiger, unterscheidet sich das Ertragswertverfahren jedoch wesentlich von dem bisherigen Jahresrohmietverfahren. Während bei dem letzteren die Vervielfältiger als Durchschnittszahlen mittels einer groben Vergleichs aus dem Verhältnis von Jahresrohmiete mit erzielten Kaufpreisen abgeleitet werden, sind bei dem künftigen Ertragswertverfahren die Vervielfältiger nach mathematisch-wissenschaftlichen Grundsätzen aus den Grundstückserträgen ermittelt worden, indem die Erkenntnisse der letzten Jahrzehnte in der Grundstücksschätzung und insonderheit die modernen Erkenntnisse hinsichtlich der grundsätzlichen Abhängigkeit des Wertes vom Ertrag verwertet worden sind (vgl. Allgemeines zu den §§ 52 bis 52 d und Gutachten des Schätzungsausschusses).

Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen werden somit nicht wie bei einem in reiner Form durchgeführten Reinertragsverfahren getrennt ermittelt und dann zusammengerechnet, sondern in einem Arbeitsvorgang insgesamt erfaßt. Das ist auf der Grundlage einer Wertermittlung nach dem Reinertrag dadurch ermöglicht worden, daß zunächst der Bodenertragsanteil nicht aus dem Bodenwert des einzelnen Grundstücks ermittelt wird, sondern mit durchschnittlichen, nach Grundstücksarten, Bauart und Bauausführung, Baujahrgruppen und Gemeindegrößenklassen differenzierten Anteilen erfaßt wird. Diese aus Probebewertung abgeleiteten und auf Erfahrungssätzen beruhenden Bodenertragsanteile sind der Höhe nach für jedes zu bewertende Grundstück festgelegt (vgl. Übersicht am Ende der Begründung zu § 52). Da infolge der Pauschalierung der Bodenertragsanteile und der Bewirtschaftungskosten (vgl. nachfolgende Begründung) Reinertrag und Rohertrag innerhalb der vorgesehenen Grundstücksgruppen in einem bestimmten Verhältnis zueinander stehen, ist es möglich, die Reinertragsvervielfältiger in Rohertragsvervielfältiger umzurechnen.

Die bei der Errechnung der Vervielfältiger anzuwendenden Zinssätze der Sollverzinsung und der Habenverzinsung sind für die Höhe der Grundstückswerte von entscheidender Bedeutung. Die Sollzinssätze für die Gebäuderente sind je nach der Grundstücksart und der Gemeindegrößenklasse unterschiedlich. Nach den Gepflogenheiten der Grundstückswirtschaft ist für Mietwohngrundstücke ein Sollzinssatz von 5,5 v. H. zugrunde gelegt worden. Dieser Zinssatz ist auch vom Schätzungsausschuß empfohlen worden und stimmt mit dem im Bewertungsrecht geltenden Zinssatz überein. Die durchgeführten Probebewertungen haben ergeben, daß die Ertragswerte der Mietwohngrundstücke bei Anwendung dieses Zinssatzes im Schnitt nahe bei den geschätzten Marktwerten des Schätzungsausschusses und der Länder liegen.

Für die bebauten Grundstücke, die zu 20 v. H. und mehr gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen (Geschäftsgrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke) ist in der Grundstückswirtschaft eine höhere Sollverzinsung als 5,5 v. H. üblich, weil der Käufer hier erfahrungsgemäß mit einer höheren Verzinsung rechnet. Der Schätzungsausschuß hat für die gemischtgenutzten Grundstücke eine Sollverzinsung von 6 v. H. und für die Geschäftsgrundstücke eine Sollverzinsung von 6,5 v. H. vorgeschlagen. Die Probebewertungen von Geschäftsgrundstücken haben aber ergeben, daß der Zinssatz von 6,5 v. H. zu niedrig ist. Es muß vielmehr ein Zinssatz von 7 v. H. angenommen werden, wenn ein gleichbleibendes Verhältnis der mit Hilfe des Ertrags errechneten Werte zu den Marktwerten bei allen Grundstücksarten erzielt werden soll. Der vom Schätzungsausschuß empfohlene Zinssatz von 6 v. H. für die gemischtgenutzten Grundstücke kann für die Grundstücke, bei denen die Wohnungsmiete überwiegt, ohne Bedenken übernommen werden. Dagegen ist bei überwiegendem gewerblichen Anteil der Miete eine weitere Angleichung an den Sollzinssatz für Geschäftsgrundstücke von 7 v. H. erforderlich. Die gemischtgenutzten Grundstücke sind deshalb in solche mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete bis 50 v. H. und einem Sollzinssatz von 6 v. H. sowie solche mit einem Anteil von mehr als 50 v. H. und einem Sollzinssatz von 6,5 v. H. aufgeteilt worden.

Während bei den gewerblich genutzten Grundstücken die Käufer eine höhere Sollverzinsung als die durchschnittliche von 5,5 v. H. erwarten, liegt die erwartete Sollverzinsung bei den Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern unter 5,5 v. H. Die niedrigere Verzinsung ist dadurch bedingt, daß diese Grundstücke im wesentlichen nicht zu dem Zweck gebaut werden, dem Eigentümer eine möglichst hohe Rendite seines angelegten Kapitals zu vermitteln, sondern ihm ein Heim und die damit verbundenen Annehmlichkeiten des Alleinwohnens zu verschaffen. Als Sollzinssätze sind entsprechend der Empfehlung des Schätzungsausschusses für Einfamilienhäuser 4,5 v. H. und für Zweifamilienhäuser 5 v. H. vorgesehen.

Abweichend von diesen Sollzinssätzen sind die Sollzinssätze für Altbauten und Neubauten in Gemeinden unter 5000 Einwohner allgemein um $^1/_2$ v. H.

niedriger festgelegt worden. Die Verzinsung kann bei diesen Grundstücken schon deshalb nicht so hoch sein wie bei Grundstücken in größeren Gemeinden, weil hier die Mieten, bezogen auf die Sachwerte, niedriger liegen als in den größeren Gemeinden, gleichwohl aber Kaufpreise erzielt werden, die bei gleichen Sachwerten den Kaufpreisen in größeren Gemeinden entsprechen. Dies bedeutet, daß sich das in den Grundstücken investierte Kapital in kleineren Gemeinden schlechter verzinst als in größeren. Bei Berücksichtigung der niedrigeren Mieten und bei gleichen Sollzinssätzen würden sich zu niedrige Ertragswerte ergeben. Die durchgeführten Probebewertungen haben dies bestätigt. Die dabei ermittelten Probeertragswerte in den kleinen Gemeinden liegen bei Zugrundelegung der auch für die größeren Gemeinden maßgebenden Zinssätze weiter von den Marktwerten entfernt, als in den größeren Gemeinden.

Der Zinssatz für die Habenzinsen, d. h. der Zinserträge, die dem Grundstückseigentümer für die Rücklagebeträge zuzurechnen sind, soll entsprechend der Auffassung des Schätzungsausschusses wesentlich niedriger als die Zinssätze für die Sollzinsen angesetzt werden. Für die Habenzinsen wurde deshalb ein Satz von 2,5 v. H. einheitlich für alle Grundstücksarten und auch für die Grundstücke in Gemeinden unter 5000 Einwohner zugrunde gelegt. Bei der Festlegung des Habenzinssatzes war abzuwägen, welcher Zinsertrag dem Eigentümer in der Regel durchschnittlich aus den Rücklagebeträgen gutgeschrieben werden kann. Die Grundstückswirtschaft unterstellt je nach dem zugrunde zu legenden Sollzinssatz unterschiedliche Habenzinsen und nimmt diese in der Regel 2 bis 3 Punkte niedriger an als die Sollzinsen. Sie unterstellt hierbei, daß der Eigentümer die Rücklagebeträge bei Geldinstituten spart und für dieses Geld Verwaltungskosten zu zahlen hat. Die Unterschiede, die durch den angenommenen einheitlichen Habenzinssatz gegenüber differenzierten Habenzinssätzen der Grundstückswirtschaft in den Ertragswerten entstehen, sind nur geringfügig und können im Interesse der damit verbundenen Vereinfachung in Kauf genommen werden.

Unter Zugrundelegung dieser Sollzinssätze und Habenzinssätze sind für die Ermittlung der Gebäudewerte zunächst Reinertragsvervielfältiger nach den Regeln der Rentenrechnung nach folgender Formel ermittelt worden:

$$\text{Reinertragsvervielfältiger} = \frac{1}{\dfrac{q-1}{q^n-1} + p}$$

$$\text{wobei } q = 1 + \frac{\text{Habenzinssatz}}{100} \text{ und}$$

$$p = \frac{\text{Sollzinssatz}}{100} \text{ sowie}$$

n = Restnutzungsdauer in Jahren ist.

Diese Reinertragsvervielfältiger sind dann nach Pauschalierung sämtlicher Bewirtschaftungskosten und nach Ermittlung eines durchschnittlichen Bodenertragsanteils, durch den der Grund und Boden mit einem angemessenen Wert im Grundstückswert berücksichtigt wird, in Rohertragsvervielfältiger umgerechnet worden.

Dabei sind die nachstehenden Grundsätze der Berechnung des Grundstückswerts nach dem Reinertragsverfahren beachtet worden.

Bei dem Reinertragsverfahren wird der Reinertrag durch Abzug der Bewirtschaftungskosten und des Bodenertragsanteils von der Jahresrohmiete ermittelt. Der Errechnung des Bodenertragsanteils liegt der gleiche Sollzinssatz zugrunde wie bei der Kapitalisierung des Gebäudeertragsanteils. Der Reinertrag wird mit dem Reinertragsvervielfältiger multipliziert und dem so gefundenen Gebäudewert der gesondert ermittelte Bodenwert hinzugesetzt.

Beispiel

Jahresrohmiete	=	10 000 DM
⁒ Bewirtschaftungskosten 40 v. H. der Jahresrohmiete	=	4 000 DM
		6 000 DM
⁒ Bodenertragsanteil (5,5 v. H. von 18 200 DM Bodenwert = 10 v. H. der Jahresrohmiete)	=	1 000 DM
Reinertrag	=	5 000 DM
× Reinertragsvervielfältiger 14,3 (berechnet unter Berücksichtigung von 5,5 v. H. Sollzinsen und 40 Jahren Restnutzungsdauer)		71 500 DM
+ Bodenwert		18 200 DM
Einheitswert		89 700 DM

Soll der Vervielfältiger sofort auf die Jahresrohmiete angewendet werden, so muß der obige Reinertragsvervielfältiger von 14,3 zunächst in dem Verhältnis gekürzt werden, in dem der Reinertrag zum Rohertrag steht. Die Anwendung des so gefundenen Vervielfältigers auf die Jahresrohmiete führt jedoch zunächst nur zum Gebäudewert. Um auch den Bodenwert mit zu erfassen, bedarf der Vervielfältiger noch einer Korrektur. Da der Bodenertragsanteil der Jahesbetrag einer immerwährenden Rente ist — der Grund und Boden unterliegt im Gegensatz zum Gebäude nicht dem Verschleiß — ergibt sich der Bodenwert durch Kapitalisierung dieses Bodenertragsanteils mit $\left(\frac{100}{5,5}\right)$ = 18,18 oder rund 18,2. Der Bodenertragsanteil ist aber nur mit 10 v. H. in der Jahresrohmiete enthalten. Infolgedessen darf auch nur ein Anteil von 10 v. H. von 18,2 = 1,82 auf die Jahresrohmiete angewendet werden.

Beispiel

Reinertragsvervielfältiger (berechnet unter Berücksichtigung von 5,5 v. H. Sollzinsen und 40 Jahren Restnutzungsdauer)	= 14,3
Bewirtschaftungskosten	40 v. H. der Jahresrohmiete
Bodenertragsanteil	10 v. H. der Jahresrohmiete
Insgesamt	50 v. H. der Jahresrohmiete

Von dem Reinertragsvervielfältiger sind somit anzusetzen:

50 v. H. von 14,3 = 7,15 × 10 000 = 71 500 (Gebäudewert)

zuzüglich Bodenertragsvervielfältiger
10 v. H. von 18,2 = 1,82 × 10 000 = 18 200 (Bodenwert)

Rohertragsvervielfältiger 8,97

Jahresrohmiete 10 000 DM

× Vervielfältiger
8,97 = Einheitswert 89 700 DM

Dieses Beispiel zeigt deutlich die Vereinfachung des auf die Praxis zugeschnittenen Verfahrens.

Diese Vereinfachung beruht nicht nur auf der Einsparung von Rechenvorgängen, sondern vor allem auch auf der Berücksichtigung des Bodenwertes im Vervielfältiger. Die Pauschalierung aller wertbestimmenden Faktoren hat allerdings eine gewisse Vergröberung des Ertragswertverfahrens zur Folge. Wie die Probebewertungen ausweisen, ist die Beeinflussung der Werte nicht so stark, daß sie nicht im Interesse der Vereinfachung hingenommen werden könnte, zumal sich die Pauschalierung in der Regel zugunsten der Steuerpflichtigen auswirkt.

Zu der Pauschalierung der Bewirtschaftungskosten und der Ermittlung der Bodenertragsanteile ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Für die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten bei Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken sind mit Ausnahme der Grundsteuer vom Schätzungsausschuß Pauschsätze, bezogen auf die Jahresrohmiete, vorgeschlagen worden (vgl. Gutachten des Schätzungsausschusses und unten Nummern 1 bis 4). Die Pauschsätze für die Betriebskosten bei Geschäftsgrundstücken, die Grundsteuer sowie für die Bodenertragsanteile sind durch eingehende Untersuchungen des Bundesfinanzministeriums ermittelt worden (vgl. unten Nummern 4 bis 7).

Die Untersuchungen über die Pauschsätze sind im Jahre 1957 abgeschlossen worden. An sich sind also auch nur die in diesem Jahr geltenden Verhältnisse zugrunde gelegt worden. Aber auch den in der Zwischenzeit eingetretenen Änderungen in den Mieten und den Bewirtschaftungskosten wird das Verfahren gerecht, weil in der Berechnung den erhöhten Mieten — infolge der prozentualen Abhängigkeit — auch höhere Unkostenbeträge gegenüberstehen, so daß die Vervielfältiger auch nur, den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend, geringe Veränderungen erfahren. Die zur Nachprüfung des Ertragswertverfahrens durchgeführten weiteren Probebewertungen (vgl. Nachträge zum Gutachten des Schätzungsausschusses) haben demgemäß die Brauchbarkeit und Richtigkeit des Verfahrens auch bei veränderten Verhältnissen bestätigt.

1. *Verwaltungskosten*

Zur Ermittlung eines zutreffenden Pauschsatzes für die Verwaltungskosten sind zwei Möglichkeiten auf ihre Brauchbarkeit untersucht worden:

1. Die Verwaltungskosten werden nach der Zahl der Hauptmietverhältnisse oder Wohnungen berücksichtigt.
2. Die Verwaltungskosten werden in einem Hundertsatz der Jahresrohmiete angesetzt.

Die erste Möglichkeit entspricht der Berechnung der Verwaltungskosten nach den Berechnungsverordnungen. Diese Art der Berechnung ist jedoch nicht mit dem System des Ertragswertverfahrens vereinbar, weil alle Unkostenfaktoren auf die Jahresrohmiete bezogen werden müssen. Es konnte deshalb nur die zweite Möglichkeit genommen werden.

Die vorgeschlagenen Pauschsätze hat der Schätzungsausschuß festgestellt (vgl. Gutachten S. 141/142), indem er die im Einzelfall ermittelten Verwaltungskosten der Jahresrohmiete gegenübergestellt hat. Dabei haben sich in den kleinen Gemeinden nur Pauschsätze von 1 v. H. der Jahresrohmiete ergeben. Diese Sätze mußten erhöht und den Sätzen in den größeren Gemeinden angeglichen werden, weil es in den kleinen Gemeinden üblich ist, daß der Vermieter sein Grundstück selbst verwaltet und weil in den Pauschsätzen auch die vom Vermieter geleistete Verwaltungsarbeit berücksichtigt werden soll.

2. *Instandhaltungskosten*

Die Instandhaltungskosten sind ein besonders wichtiger Unkostenfaktor. Wegen ihrer Höhe beeinflussen sie den Ertragswert wesentlich stärker als die übrigen Bewirtschaftungskosten. Der Ansatz zutreffender Instandhaltungskostenbeträge ist deshalb von besonderer Bedeutung. Zur Ermittlung zutreffender Pauschsätze sind wie bei den Verwaltungskosten mehrere Möglichkeiten untersucht worden.

Die Instandhaltungskosten waren ebenso wie die übrigen Bewirtschaftungskosten auf die Jahresrohmiete zu beziehen. Vgl. hierzu im einzelnen das Gutachten des Schätzungsausschusses.

Erfahrungsgemäß ist die Streuung der Mieten in bezug auf ihre Höhe in Gemeinden gleicher Größe nicht so erheblich wie in Gemeinden unterschiedlicher Größe. In kleineren Gemeinden ist das Mietniveau niedriger als in größeren Gemeinden. Auch der tatsächliche Instandhaltungskostenaufwand ist in den einzelnen Gemeindegrößenklassen unterschiedlich, bedingt durch die unterschiedliche Ausstattung der Grundstücke. Diese Momente müssen bei der Ermittlung der Pauschsätze berücksichtigt

werden. Durch Aufgliederung der Untersuchungsergebnisse in mehrere Gemeindegrößenklassen konnten ungerechtfertigte Auswirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden, so daß die nach den Pauschsätzen ermittelten Beträge nur unwesentlich von dem nach der Nutzfläche individuell festgestellten Instandhaltungskostenbedarf abweichen. Die Abweichungen bewegen sich lediglich im Rahmen der üblichen Schätzungsungenauigkeiten.

Die in die Vervielfältiger eingerechneten Sätze für die Instandhaltungskosten weichen zugunsten der Grundstückseigentümer von den Sätzen ab, die der Schätzungsausschuß in seinem Gutachten vorgeschlagen hat. Diese Korrekturen sind vorgenommen worden, um die ungünstigen Auswirkungen der Mietstreuung noch weiter auszuschalten. Dabei wurden die Ergebnisse von Probebewertungen berücksichtigt, die die Finanzverwaltungen der Länder in einer größeren Zahl von Fällen vorgenommen haben, als dies dem Schätzungsausschuß möglich war.

Wegen der Besonderheit des Ertragswertverfahrens sind zu den so ermittelten Instandhaltungskosten die Kosten für die Schönheitsreparaturen hinzugerechnet worden (vgl. Begründung zu § 52 a).

3. *Mietausfallwagnis*

Der Pauschsatz für das Mietausfallwagnis ist mit 2 v. H. der Jahresrohmiete angenommen worden. Der Schätzungsausschuß hat zwar in seinem Gutachten für Grundstücke in Gemeinden bis 5000 Einwohner auf Grund tatsächlicher Feststellungen einen Pauschsatz von 1 v. H. der Jahresrohmiete für ausreichend gehalten. Gleichwohl ist bei Bildung der Gesamtpauschale ein Pauschsatz von 2 v. H. zugrunde gelegt worden, weil auch in den kleineren Gemeinden bei fortschreitender Sättigung des Wohnbedarfs das Mietausfallwagnis höher werden dürfte. Für die gemischtgenutzten Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 v. H. an der Jahresrohmiete in Gemeinden über 5000 Einwohner ist der Pauschsatz auf 3 v. H. und für Geschäftsgrundstücke allgemein auf 4 v. H. erhöht worden. Diese Erhöhungen sind erforderlich, weil bei gewerblichen Räumen unter Umständen mit größeren Mietausfällen gerechnet werden muß.

4. *Betriebskosten außer Grundsteuern*

Betriebskosten sind Kosten, die durch die Bewirtschaftung eines Grundstücks laufend entstehen. Hierzu gehören insbesondere die Kosten für Wasserversorgung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Entwässerung, Hauswart, Treppenhausbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Treppenreinigung, Gartenpflege sowie die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks mit Ausnahme der Hypothekengewinnabgabe. Die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls, der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und Heizungsanlage werden nicht berücksichtigt, weil die hiermit zusammenhängenden Beträge nach § 52 a auch aus der Jahresrohmiete ausgeschieden werden (vgl. Begründung zu § 52 a).

Die Aufwendungen sind für jede Kostenart bei jedem Grundstück verschieden hoch; in kleineren Gemeinden sind manche Kosten nur sehr gering oder entfallen. Daraus erklärt sich, daß die Höhe der Betriebskosten bei den einzelnen Grundstücken schwankt. Untersuchungen haben ergeben, daß insbesondere die Grundsteuer als wichtigster Betriebskostenfaktor an diesen Schwankungen beteiligt ist. Die Grundsteuer ist deshalb aus den übrigen Betriebskosten herausgenommen und getrennt behandelt worden (siehe unter Nummer 5).

Die nach Ausscheiden der Grundsteuer noch bestehenden Schwankungen sind nicht so erheblich, daß sie nicht im Interesse der Vereinfachung des Ertragswertverfahrens in Kauf genommen werden können. Der Schätzungsausschuß hat seine Untersuchungen darauf ausgerichtet, Pauschsätze zu finden, die möglichst zutreffend sind, die gleichzeitig aber auch Härten für den Grundstückseigentümer nach Möglichkeit ausschließen. Bei allen untersuchten Grundstücken sind die tatsächlichen Betriebskosten, aufgegliedert nach Grundstücksarten, Alter der Gebäude und Gemeindegrößenklassen, festgestellt worden. Für alle Grundstücksarten mit Ausnahme der Geschäftsgrundstücke sind die Pauschsätze der Höhe nach so ermittelt worden, daß bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke die tatsächlichen Betriebskosten im Durchschnitt niedriger sind. Der Ansatz dieser Pauschsätze bedeutet also für viele Grundstückseigentümer einen Vorteil.

In den wenigen Fällen, bei denen die tatsächlichen Betriebskosten die in die Vervielfältiger eingerechneten Pauschsätze übersteigen, wird es sich in der Regel um Fälle handeln, in denen die Gemeindegebühren außergewöhnlich hoch sind. Da die Grundstückseigentümer keinen Einfluß auf die Höhe der Gebühren haben, ist untersucht worden, ob in diesen Fällen ein Ausgleich durch Zuschläge oder Abschläge möglich und zweckmäßig ist. Da abweichende Gemeindegebühren immer alle Grundstücke einer Gemeinde gleichzeitig betreffen, wäre eine Sonderregelung nicht auf den Einzelfall abzustellen, sondern müßte für die ganze Gemeinde getroffen werden. Es müßte also die durchschnittliche Belastung der Grundstücke in einer Gemeinde mit einer „normalen" Belastung verglichen werden.

Der gemeindeweise Vergleich würde aber nur dann sowohl der Höhe nach als auch hinsichtlich seiner Durchführbarkeit zu befriedigenden Ergebnissen führen, wenn die Gemeindegebühren in allen Gemeinden zu einem bekannten Bewertungsmerkmal in Beziehung gesetzt werden könnten. Das ist aber nicht möglich. Die Gebühren werden von jeder Gemeinde nach unterschiedlichen, für sie zweckmäßigen Maßstäben erhoben, die keine Vergleichsmöglichkeit mit den Gebühren in anderen Gemeinden bieten. Auch bei gleichen Maßstäben können die Belastungen der einzelnen Grundstücke stark schwanken. Aus diesen Gründen würde bereits die Bestimmung einer „normalen" Belastung, von der bei dem gemeindeweisen Vergleich auszugehen ist, erhebliche Schwierigkeiten bereiten. Es kommt hinzu, daß die Auswirkungen abweichender Gebührenbelastungen auf die Einheitswerte nur geringfügig

sind. Die Betriebskostenpauschsätze sind, wie oben bereits ausgeführt, so gewählt worden, daß gerade auf die Verhältnisse in den Gemeindegrößenklassen über 5000 Einwohner — in diesen Gemeindegrößenklassen liegt die weit überwiegende Anzahl der Probebewertungsfälle — besonders Rücksicht genommen worden ist. Sonderregelungen würden deshalb voraussichtlich nur für eine kleinere Zahl von Gemeinden erforderlich werden. Bei allen Gemeindegrößen unter 5000 Einwohnern — das sind rund 95 v. H. aller Gemeinden — haben die Gebühren nur untergeordnete Bedeutung, so daß es hier unbedenklich bei den festgesetzten Pauschsätzen für Betriebskosten verbleiben kann. Die von der überwiegenden Zahl der dann noch verbleibenden Gemeinden erhobenen Gebühren werden durch die Betriebskostenpauschale gedeckt. Für die restlichen Gemeinden wäre eine Sonderregelung nur sinnvoll, wenn die Grundstückswerte durch hohe Gebührenbelastungen tatsächlich wesentlich beeinflußt würden. Dies trifft aber nicht zu. Die Gemeindegebühren betragen in der Regel zwischen 30 bis 50 v. H. der gesamten Betriebskosten, das sind, bezogen auf die Jahresrohmiete, etwa 3 bis 5 v. H. Etwa in dieser Höhe sind die Gemeindegebühren bereits im Vervielfältiger berücksichtigt worden. Bei einer hoch angenommenen Abweichung der Gemeindegebühren von 50 v. H. gegenüber der berücksichtigten Gebührenbelastung würden also die Bewirtschaftungskostenpauschsätze nur dann zwischen 1,5 bis 2,5 Punkte zu niedrig liegen, wenn nicht durch andere Bewirtschaftungskosten ein Ausgleich herbeigeführt wird. Die Einheitswerte werden also im ungünstigsten Falle nur unwesentlich beeinflußt.

Es erscheint deshalb nicht zweckmäßig, hier eine Sonderregelung zu treffen, zumal diese auch verwaltungsmäßig nur schwer durchzuführen wäre.

5. *Grundsteuer*

Die Grundsteuer ist neben den Instandhaltungskosten der wichtigste Unkostenfaktor beim Grundbesitz und beeinflußt wesentlich den Marktwert eines Grundstücks. Daher wurde bereits bei Beginn der Untersuchungen des Schätzungsausschusses die Notwendigkeit erkannt, daß die Grundsteuerbelastung bei der Ermittlung der Einheitswerte nach dem Ertragswertverfahren berücksichtigt werden muß.

Die Frage, wie die Grundsteuer berücksichtigt werden soll, hat in den Beratungen des Schätzungsausschusses einen breiten Raum eingenommen. Hierbei sind hauptsächlich zwei Vorschläge geprüft worden, die in dem Gutachten des Schätzungsausschusses näher erläutert worden sind (vgl. Gutachten S. 131).

Vorschlag I

Die Grundsteuer wird mit einem durchschnittlichen Hundertsatz der Jahresrohmiete berücksichtigt, der für jede Gemeinde und für jede Grundstücksart, getrennt nach Altbauten und Neubauten, zu ermitteln ist.

Vorschlag II

Die Grundsteuerbelastung wird in den Vervielfältiger eingearbeitet unter Berücksichtigung der im Hauptfeststellungszeitpunkt geltenden Steuermeßzahlen und Hebesätze.

Der Schätzungsausschuß empfiehlt die Verwirklichung des Vorschlags I.

Da der Vorschlag I auch der Systematik des vereinfachten Ertragswertverfahrens entspricht, ist er auf seine Durchführbarkeit überprüft worden. Dabei sind Untersuchungen über die tatsächliche Grundsteuerbelastung bei Grundstücken aller Grundstücksarten und Baujahrgruppen angestellt worden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen, die sich auf insgesamt rd. 16 000 Grundstücke erstreckten, haben gezeigt, daß eine Pauschalierung möglich ist, obwohl die tatsächlichen Grundsteuerbelastungen im einzelnen Fall sehr unterschiedlich sind. Der Grund für die erhebliche Streuung ist im folgenden zu sehen:

Die Grundsteuerbelastung eines Grundstücks ergibt sich aus dem Produkt von Jahresrohmiete und Vervielfältiger 1935, der Meßzahl sowie dem Hebesatz der Gemeinde. Die Meßzahl kann bei den Untersuchungen unbeachtet bleiben, weil die Grundstücke nach Grundstücksarten, Baujahrgruppen und Gemeindegrößenklassen aufgegliedert worden sind und die Meßzahl innerhalb jeder dieser Gruppen für jedes Grundstück gleich hoch ist. Läßt man die Miete zunächst unberücksichtigt, so sind die Produkte aus Vervielfältigern und Hebesätzen bei den Grundstücken einer Grundstücksart, Baujahrgruppe und Gemeindegrößenklasse in der weitaus größten Zahl der Fälle etwa gleich hoch. Dies liegt daran, daß in der Regel der Hebesatz bei steigender Einwohnerzahl der Gemeinden größer, der Vervielfältiger jedoch in etwa gleichem Verhältnis geringer wird. Bei etwa 80 v. H. aller Gemeinden haben sich mit geringfügigen Abweichungen die aus der folgenden Übersicht ersichtlichen Beziehungen zwischen Hebesatz und Vervielfältiger ergeben (vgl. auch Begründung zu § 52 c). Die Grundsteuerbelastung hätte also im Zeitpunkt der Untersuchungen bei allen Grundstücken in diesen Gemeinden etwa gleich hoch sein müssen, wenn deren Mieten seit 1935 gleichmäßig um die gesetzlich zulässige Mieterhöhung von etwa 35 v. H. gestiegen wären. Bei Unterstellung dieser Mieterhöhung würde sich bei den Mietwohngrundstücken und Zweifamilienhäusern die auf der letzten Zeile angeführte Grundsteuerbelastung ergeben:

	Altbauten				Neubauten				Nachkriegsbauten			
	in Gemeinden											
	bis 2	2 bis 5	5 bis 100	über 100	bis 2	2 bis 5	5 bis 100	über 100	bis 2	2 bis 5	5 bis 100	über 100
	Tausend Einwohner											
Hebesatz	180	190	200	250	180	190	200	240	180	180	200	240
Vervielfältiger	11	11	10	8	11	11	10	8	11	11	10	8
Grundsteuerbelastung in v. H. der Jahresrohmiete	15	15	15	15	12	12	12	10	12	12	12	10

Bei einem Vergleich der Mieten 1957 mit den bei der Hauptfeststellung 1935 zugrunde gelegten Mieten ergeben sich aber Mietsteigerungen, die in der Mehrzahl der Fälle wesentlich höher als die gesetzlichen Mietanhebungen sind. In einer geringeren Zahl von Fällen sind sie auch geringer als diese. Die Mietsteigerungen betragen bei

Zweifamilienhäusern:

Altbauten in Gemeinden

bis 2	2 bis 5	5 bis 100	über 100 Tausend Einw.
bis 428	bis 285	bis 132	bis 119 v. H.

Neubauten in Gemeinden

bis 2	2 bis 5	5 bis 100	über 100 Tausend Einw.
bis 196	bis 367	bis 100	bis 116 v. H.

Nachkriegsbauten in Gemeinden

bis 2	2 bis 5	5 bis 100	über 100 Tausend Einw.
bis 216	bis 287	bis 234	bis 172 v. H.

Mietwohngrundstücken:

Altbauten in Gemeinden

bis 2	2 bis 5	5 bis 100	über 100 Tausend Einw.
bis 303	bis 350	bis 269	bis 127 v. H.

Neubauten in Gemeinden

bis 2	2 bis 5	5 bis 100	über 100 Tausend Einw.
bis 832	bis 185	bis 302	bis 149 v. H.

Nachkriegsbauten in Gemeinden

bis 2	2 bis 5	5 bis 100	über 100 Tausend Einw.
bis 350	bis 288	bis 223	bis 221 v. H.

Die starke Streuung der Grundsteuerbelastung liegt somit hauptsächlich in den gegenüber den Bewertungsmieten 1935 erheblich unterschiedlichen Mietsteigerungen begründet. Bei der neuen Hauptfeststellung werden der Bewertung die tatsächlichen Mieten zugrunde gelegt. Deshalb darf nicht die jetzige aus der bewertungsrechtlichen Miete von 1935 abgeleitete Grundsteuer angesetzt werden. Würde nämlich bei der Wertermittlung die heute bestehende tatsächliche Grundsteuerbelastung zugrunde gelegt werden, so würde der Einheitswert eines Grundstücks, bei dem die Mieten gegenüber 1935 wesentlich gestiegen sind, infolge eines zu gering angesetzten Grundsteuerbetrags zu hoch; bei nur geringen Mietsteigerungen gegenüber 1935 würde der Einheitswert dagegen infolge eines zu hoch angesetzten Grundsteuerbetrags zu niedrig werden. Es ist daher richtiger, die Grundsteuer mit durchschnittlichen Hundertsätzen der heutigen Mieten anzusetzen.

Die Durchschnittssätze sind so hoch bemessen worden, daß innerhalb einer Gruppe von Grundstücken eines Landes jeweils in etwa ²/₃ aller Fälle die tatsächlich gezahlte Grundsteuer erfaßt wird. Aus den Länderergebnissen konnten Bundesdurchschnittssätze gebildet werden, weil die Länderdurchschnittssätze in der Regel nicht wesentlich voneinander abweichen. Ausnahmen bilden Baden-Württemberg und die Gemeinden über 100 000 Einwohner. Für Baden-Württemberg liegen die Durchschnittssätze unter dem Bundesdurchschnitt. Sie sind bei Ermittlung des Bundesdurchschnitts nicht mit berücksichtigt worden, weil in Baden-Württemberg hinsichtlich der Höhe der Einheitswerte 1935 besondere Verhältnisse vorliegen. Für die Gemeinden über 100 000 Einwohner konnte eine einheitliche Linie nicht festgestellt werden, weil hier die Produkte aus Hebesatz und Vervielfältiger abweichend von den Verhältnissen in den kleinen Gemeinden stärker streuen. Für diese Fälle muß eine Korrekturmöglichkeit geschaffen werden (vgl. unten und Begründung zu § 52 c).

Die Höhe der Grundsteuerdurchschnittssätze in v. H. der Jahresrohmiete zeigt folgende Übersicht:

	Durchschnittssätze für											
	Altbauten in Gemeinden				Neubauten in Gemeinden				Nachkriegsbauten in Gemeinden			
	bis 2000	2000 bis 5000	5000 bis 100000	über 100000	bis 2000	2000 bis 5000	5000 bis 100000	über 100000	bis 2000	2000 bis 5000	5000 bis 100000	über 100000
	Einwohner				Einwohner				Einwohner			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Einfamilienhäuser	13	14	15	15	13	14	15	15	12	13	13	13
Zweifamilienhäuser	12	13	14	15	12	13	14	14	12	12	12	12
Mietwohngrundstücke	12	13	14	14	12	13	14	14	12	12	12	12
Gemischtgenutzte Grundstücke	12	12	13	13	11	12	13	13	11	11	11	11
Geschäftsgrundstücke	12	12	12	12	11	11	12	12	10	10	10	10

Wie bereits ausgeführt, treffen die vorstehenden Grundsteuerdurchschnittssätze bei den Grundstükken in etwa 80 v. H. aller Gemeinden zu. Bei den Grundstücken in den restlichen Gemeinden weichen dagegen die Belastungen z. T. nicht unerheblich von dem Durchschnitt ab. Diese Abweichungen sind bei den kleinen Gemeinden in erster Linie durch die Streuung der Hebesätze bedingt, in den größeren Gemeinden ist die unterschiedliche Höhe der Vervielfältiger 1935 ein weiterer, die Grundsteuer stark beeinflussender Faktor. Über den Ausgleich der unterschiedlichen Grundsteuerbelastung vgl. Begründung zu § 52 c.

6. *In den Vervielfältigern berücksichtigte Pauschsätze für die Bewirtschaftungskosten*

Die in den Vervielfältigern berücksichtigten Pauschsätze für die Bewirtschaftungskosten in v. H. der Jahresrohmiete ergeben sich aus folgender Übersicht:

Erläuterungen:

Spalte 1: A = bezugsfertig bis 31. März 1924
B = bezugsfertig vom 1. April 1924 bis 20. Juni 1948
C = bezugsfertig nach dem 20. Juni 1948

Grundstücksarten und Baujahrgruppen		Gesamtpauschale in Gemeinden							
		bis 2	5	10	50	100	200	500	über 500
		Tausend Einwohner							
1		2	3	4	5	6	7	8	9
Einfamilienhäuser	A	46	49	53	55	55	55	55	55
	B	41	44	47	49	50	50	50	50
	C	38	41	43	44	44	44	44	44
Zweifamilienhäuser	A	47	50	54	56	56	57	57	57
	B	42	45	48	50	51	51	51	51
	C	40	42	44	45	45	45	45	45
Mietwohngrundstücke	A	50	52	57	59	60	61	62	63
	B	45	47	49	51	52	53	54	55
	C	43	44	45	47	48	48	48	48
Gemischtgenutzte Grundstücke bis 50 v. H. gewerblicher Anteil	A	43	45	49	51	53	54	55	55
	B	38	42	45	47	48	49	50	50
	C	38	40	42	43	44	44	44	44
Gemischtgenutzte Grundstücke über 50 v. H. gewerblicher Anteil	A	39	42	47	47	49	49	49	49
	B	36	40	44	44	45	45	45	45
	C	35	37	40	40	41	41	41	41
Geschäftsgrundstücke	A	35	38	41	41	43	43	43	43
	B	34	37	40	40	41	41	41	41
	C	32	33	35	35	36	36	36	36

7. Bodenertragsanteile

Der Wegfall der fallweisen gesonderten Ermittlung der Bodenwerte ist die bedeutendste Maßnahme zur Vereinfachung des Ertragswertverfahrens. Die Finanzämter sind damit aller Schwierigkeiten enthoben, die eine individuelle gesonderte Bodenwertermittlung infolge der augenblicklichen unausgeglichenen Lage auf dem Grundstücksmarkt verursacht. Trotzdem bedingt die unterschiedliche Kapitalisierung der Bodenertragsanteile und der Gebäudeertragsanteile, die bei zunehmendem Alter der Gebäude immer stärker in Erscheinung tritt, im Interesse einer genaueren Wertermittlung, daß auf einen gesonderten Ansatz von Bodenertragsanteilen nicht verzichtet werden kann. Aus diesem Grunde sind die durchschnittlichen Verhältniszahlen von Bodenertrag und Gesamtertrag, die sich bei einer Aufgliederung der Grundstücke nach Grundstücksarten, Bauarten und Bauausführung, Baujahrgruppen und Gemeindegrößenklassen üblicherweise ergeben, ermittelt worden und bei der jetzt anstehenden Hauptfeststellung in dieser Höhe in die Vervielfältiger eingerechnet worden. Diese Bodenertragsanteile sind durch Auswertung der Probebewertungen und durch Ermittlung der Mitglieder des Schätzungsausschusses und einiger Spitzenverbände des Haus- und Grundbesitzes gefunden worden. Sie liegen in der Regel an der unteren Grenze der ermittelten tatsächlichen Sätze und sind aus der folgenden Übersicht zu entnehmen:

Gemeindegrößenklasse	Mietwohngrundstücke			Gemischtgenutzte Grundstücke bis 50 v. H. gewerblicher Mietanteil			Gemischtgenutzte Grundstücke über 50 v. H. gewerblicher Mietanteil		
	Im Vervielfältiger zu berücksichtigender Bodenertragsanteil in den Baujahrgruppen in v. H. der Jahresrohmiete								
	A v. H.	B v. H.	C v. H.	A v. H.	B v. H.	C v. H.	A v. H.	B v. H.	C v. H.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
bis 2 000	5	5	5	5	5	5	5	5	5
über 2 000 bis 5 000	5	5	5	5	5	5	5	5	5
über 5 000 bis 10 000	5	5	5	5	5	5	10	10	5
über 10 000 bis 50 000	10	10	5	10	10	10	15	15	10
über 50 000 bis 100 000	10	10	5	10	10	10	15	15	10
über 100 000 bis 200 000	10	10	5	10	10	10	15	15	15
über 200 000 bis 500 000	10	10	5	10	10	10	15	15	15
über 500 000 Einwohner	10	10	10	15	15	15	15	15	15

Gemeindegrößenklasse	Geschäftsgrundstücke			Einfamilienhäuser			Zweifamilienhäuser		
	Im Vervielfältiger zu berücksichtigender Bodenertragsanteil in den Baujahrgruppen in v. H. der Jahresrohmiete								
	A v. H.	B v. H.	C v. H.	A v. H.	B v. H.	C v. H.	A v. H.	B v. H.	C v. H.
1	11	12	13	14	15	16	17	18	19
bis 2 000	10	10	10	10	10	5	10	10	5
über 2 000 bis 5 000	10	10	10	10	10	5	10	10	5
über 5 000 bis 10 000	10	10	10	10	10	5	10	10	5
über 10 000 bis 50 000	15	15	15	10	10	10	10	10	10
über 50 000 bis 100 000	20	20	15	15	15	10	15	15	10
über 100 000 bis 200 000	20	20	15	15	15	10	15	15	10
über 200 000 bis 500 000	20	20	20	15	15	10	15	15	10
über 500 000 Einwohner	20	20	20	15	15	15	15	15	15

Erläuterungen: Baujahrgruppe A = Altbauten, bezugsfertig bis zum 31. März 1924
Baujahrgruppe B = Neubauten, bezugsfertig in der Zeit vom 1. April 1924 bis zum 20. Juni 1948
Baujahrgruppe C = Nachkriegsbauten, bezugsfertig nach dem 20. Juni 1948

Zu § 52 a

1. Der Begriff der Jahresrohmiete deckt sich im wesentlichen mit dem gleichen Begriff des § 34 Abs. 1 BewDV. Maßgebend ist die im Feststellungszeitpunkt zu zahlende Barmiete zuzüglich der Anrechnungsbeträge von Baukosten- und ähnlichen Zuschüssen sowie von Umlagen oder sonstigen Nebenleistungen der Mieter, umgerechnet auf ein Kalenderjahr. Mietvorauszahlungen sind der Barmiete hinzuzurechnen. Es ist zum Ausdruck gebracht worden, daß Umlagen (z. B. Wassergeld, Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung) auch dann in die Miete einzubeziehen sind, wenn sie nicht an den Vermieter, sondern unmittelbar an die Gemeinde zu zahlen sind.

   Zu den sonstigen Leistungen des Mieters, die in die Miete einzubeziehen sind, gehört auch die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Diese Regelung entspricht den gegenwärtigen Vorschriften beim Jahresrohmietverfahren. Nach § 536 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Mietsache in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Hierzu gehört auch die Ausführung der Schönheitsreparaturen. Durch Vertrag kann jedoch die Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden. In diesen Fällen übernimmt der Mieter eine Leistung, zu deren Ausführung nach § 536 BGB der Vermieter verpflichtet ist. Bei der Mietfestsetzung wird diese Tatsache entsprechend berücksichtigt werden. In dem vorgesehenen Verfahren sind die Kosten für die Schönheitsreparaturen im Hinblick auf die gesetzliche Verpflichtung des Vermieters generell in die Bewirtschaftungskosten des Grundstücks eingerechnet worden. Dementsprechend ist die Jahresrohmiete zu erhöhen, wenn die Kosten für die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden.

   Preisrechtlich gebundene Mieten sind als tatsächliche Mieten zugrunde zu legen. Ein Abweichen von der gesetzlichen Miete stände weder mit dem Grundgedanken des Preisrechts noch dem des Bewertungsrechts im Einklang. Daß sie zugrunde gelegt wird, erscheint auch dann vertretbar, wenn sie infolge billiger Finanzierungsmittel niedrig gehalten ist.

   Die in § 34 Abs. 2 BewDV von der Jahresrohmiete ausgenommenen Betriebskosten für Fahrstuhl sowie die Vergütungen für außergewöhnliche Nebenleistungen des Vermieters, die nicht die Raumnutzung betreffen, sollen auch weiterhin bei der Jahresrohmiete außer Betracht bleiben. Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und Heizungsanlage gehörten nach § 34 BewDV nur die Kosten der Heizstoffe nicht zur Jahresrohmiete. In Zukunft sollen dagegen die gesamten Kosten des Betriebs dieser Anlagen ausgeschieden werden. Denn diese Kosten sind um so höher, je unmoderner die Anlage ist. Andererseits beeinflussen unmoderne und unrentable Heizungsanlagen den Grundstückswert eher nach unten. Um die Einheitswerte nicht ungerechtfertigt zu beeinflussen, müssen deshalb die gesamten Kosten des Betriebs der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen ausgeschieden werden.

   Untermietzuschläge sind aus der Jahresrohmiete schon deshalb auszuscheiden, weil diese Zuschläge hinsichtlich der Zeitdauer und der Höhe nach den heutigen Verhältnissen und den gesetzlichen Bindungen sehr unterschiedlichen und außerdem laufenden Änderungen unterworfen sind. Die Mieterhöhungen durch Untermietzuschläge sind mehr zufälliger Natur und nicht genügend nachhaltig. Im übrigen wären sie zum Teil wohl auch als Ausgleich für die bewertungsmäßig gleichfalls nicht besonders in Rechnung gestellten höheren Instandhaltungskosten aufzufassen, welche durch die Untervermietung bedingt sein können. Zuschläge wegen einer Wohnraumbenutzung für gewerbliche Zwecke müssen dagegen als Teil der Bruttomiete angesetzt werden. Solche Wohnräume stehen bei der Bestimmung der Grundstücksart nach § 51 d anderen gewerblich genutzten Räumen und insbesondere auch solchen Wohnräumen, für die gleich eine gewerbliche Miete vereinbart ist, gleich. Nach der sich ergebenden Grundstücksart richtet sich der Vervielfältiger. Daher muß auch der durch die gewerbliche Nutzung bedingte Zuschlag zur Wohnraummiete angesetzt werden.

   Wie bisher soll an Stelle der tatsächlichen Miete in besonderen Fällen die übliche Miete gelten. Die übliche Miete kommt in Betracht, wenn das Grundstück oder die Wohnung eigengenutzt oder ungenutzt ist, sowie wenn die tatsächliche Miete um mehr als 20 v. H. von der üblichen Miete abweicht. Die Gründe, die zu der wesentlichen Abweichung der tatsächlichen Miete von der üblichen geführt haben, sollen in Zukunft unbeachtlich sein. Die Praxis hat gezeigt, daß nicht immer persönliche oder wirtschaftliche Beziehungen die Ursache einer besonders niedrigen Miete sind. Auch sonstige Gründe können dabei maßgebend gewesen sein. Vor allem ergab sich die praktische Notwendigkeit einer solchen Vorschrift, weil der Nachweis vorliegender persönlicher oder wirtschaftlicher Beziehungen nicht immer möglich oder zumindest oft sehr schwierig ist.

2. Bei Grundstücken, die nach dem Gesetz des Landes Bayern über die Grundsteuerbefreiung und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau (GSW), nach dem Ersten oder Zweiten Wohnungsbaugesetz sowie nach dem Wohnungsbaugesetz für das Saarland grundsteuerbegünstigt sind, würde der in den Bewirtschaftungskosten vorgesehene Abzug für die Grundsteuer ungerechtfertigt sein, da bei diesen Grundstükken die Unkosten für Grundsteuer nicht in der üblichen Höhe entstehen. Dies könnte ausgeglichen werden, wenn die Grundsteuer mit einem um die Begünstigung niedrigeren Kostenansatz

bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt würde. Das würde jedoch bei dem unterschiedlichen Ausmaß der Begünstigung zu einer Reihe zusätzlicher Vervielfältigertabellen führen. Um dies zu vermeiden, ist der Entwurf davon ausgegangen, daß die um die Grundsteuerbegünstigung ermäßigte Miete wieder entsprechend erhöht wird. Bei der Ermittlung der Vervielfältiger ist für Nachkriegsbauten im Durchschnitt eine Grundsteuerbelastung von 12 v. H. der Jahresrohmiete zugrunde gelegt worden (vgl. Begründung zu § 52). Dieser Pauschalsatz bezieht sich auf Grundstücke, die voll grundsteuerpflichtig sind. Auf den steuerpflichtigen Grund und Boden entfallen hiervon durchschnittlich rd. zwei Punkte, so daß bei grundsteuerbegünstigten Grundstücken rd. 10 v. H. zuviel abgesetzte Unkosten ausgeglichen werden müssen. Das entspricht einer Erhöhung der auf den grundsteuerbegünstigten Teil des Grundstücks entfallenden Jahresrohmiete um rd. 12 v. H. Für die unter das bayerische GSW fallenden Grundstücke ist dieser Pauschalsatz allerdings zu niedrig, da nach diesem Gesetz sich die Vergünstigung auch auf den Grund und Boden erstreckt. Der Entwurf nimmt diese Ungenauigkeit aber im Interesse einer einfachen und einheitlichen Regelung in Kauf, zumal die Begünstigungen nach dem bayerischen GSW ohnehin in Kürze auslaufen.

Auch für Arbeiterwohnstätten sollen die Vervielfältiger gelten, in die der normale Grundsteuersatz eingerechnet ist. Infolgedessen muß die Jahresrohmiete um die zur Stützung der Miete gezahlte Grundsteuerbeihilfe erhöht werden. Allerdings kann dies nur in Höhe des im Vervielfältiger berücksichtigten Grundsteuersatzes geschehen. Die Grundsteuer ist bei Neubauten im Durchschnitt mit 12 v. H. der Jahresrohmiete berücksichtigt worden (vgl. Begründung zu § 52), somit ergibt sich eine Erhöhung der Jahresrohmiete um 14 v. H.

3. Absatz 5 ist ein Anwendungsfall von § 24 a, er dient lediglich der Klarstellung (vgl. hierzu Begründung zu Artikel 1 Nr. 12).

Zu § 52 b

Für jede Grundstücksart sind wegen der unterschiedlichen Zinssätze und Bewirtschaftungskostensätze besondere Vervielfältiger erforderlich (vgl. Begründung zu § 52). Der für das Einzelgrundstück anzuwendende Vervielfäliger richtet sich deshalb zunächst nach der jeweiligen Grundstücksart.

Innerhalb der einzelnen Grundstücksarten bestimmt sich der Vervielfältiger nach der Bauart und Bauausführung der Gebäude sowie nach dem Baujahr des Gebäudes. Für die verschiedenen Bauarten und Bauausführungen mußten besondere Vervielfältigertabellen aufgestellt werden (Anlagen 3 bis 8), weil die nach Baujahrgruppen (Altbauten, Neubauten und Nachkriegsbauten) gestaffelten, in ihrer Höhe unterschiedlichen Bewirtschaftungskosten in die Vervielfältiger eingearbeitet worden sind (vgl. Begründung zu § 52). Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von z. B. 50 Jahren können auf Grund ihrer jeweiligen Bauart und Bauausführung, welche gleichzeitig eine unterschiedliche Gesamtlebensdauer bedeutet, einer anderen Baujahrgruppe angehören. Das bedeutet, daß auch jeweils die Bewirtschaftungskosten entsprechend berücksichtigt werden müssen.

Der anzuwendende Vervielfältiger richtet sich weiter nach der Einwohnerzahl der Belegenheitsgemeinde am Hauptfeststellungszeitpunkt, da einmal die Höhe des zugrunde liegenden Zinssatzes und zum anderen die Höhe der im Vervielfältiger berücksichtigten Bewirtschaftungskosten von der Einwohnerzahl der Gemeinde abhängig sind (vgl. Begründung zu § 52). Diese ein wenig starre Regelung konnte mit Rücksicht auf die beabsichtigte Verfahrensvereinfachung nicht vermieden werden. Eine Abstellung auf die individuellen Verhältnisse der Gemeinden hätte schwierige und umfangreiche Ermittlungen zur Voraussetzung. Auch die Anwendung eines Ortsklassensystems, wie es beispielsweise dem Bundesbesoldungsgesetz für die Errechnung des Ortszuschlags zugrunde liegt, ist wegen der mangelnden Differenzierung bei den kleineren Gemeinden nicht geeignet. Es erscheint daher notwendig, die Länderregierungen zu ermächtigen, einzelne Gemeinden oder Gemeindeteile in eine andere Gemeindegrößenklasse einzugliedern, wenn die besonderen örtlichen Verhältnisse (z. B. bei einem Kurort oder einem Vorort einer Großstadt) dies erforderlich erscheinen lassen. Eine Ermächtigung für die Bundesregierung ist nicht zweckmäßig, weil es der Bundesregierung nur schwer möglich ist, ohne Kenntnis der besonderen örtlichen Verhältnisse in den Ländern die erforderlichen Entscheidungen zu treffen.

Es gibt Grundstücke, die auf der Grenze zwischen zwei Gemeinden liegen, in denen jeweils andere Vervielfältiger gelten. In diesen Fällen soll bei der Bewertung der Vervielfältiger der Gemeindegrößenklasse angewendet werden, in der der wertvollste Teil des Grundstücks belegen ist.

Absatz 3 behandelt die Fälle der Verlängerung und Verkürzung der Lebensdauer eines Gebäudes. Eine Erneuerung des Gebäudes in seinen wichtigen Bauteilen (z. B. Mauern, Decken, Treppen, Dach) führt in aller Regel zu einer Verlängerung der restlichen Lebensdauer. In diesen Fällen soll von einem um die Verlängerung der Lebensdauer später angesetzten theoretischen Baujahr ausgegangen werden. Ist beispielsweise bei einem im Jahre 1910 erstellten Gebäude die restliche Lebensdauer infolge durchgreifender Erneuerungsarbeiten um 20 Jahre verlängert worden, so ist das Gebäude nunmehr als Neubau zu behandeln und der Vervielfältiger nach dem theoretischen Baujahr von 1930 zu bestimmen. Eine entsprechende Regelung ist auch für solche Fälle vorgesehen, in denen die Lebensdauer des Gebäudes infolge wesentlicher nicht behebbarer Baumängel oder Bauschäden tatsächlich nicht erreicht werden kann. Auch hier wird der Verkürzung der Lebensdauer insofern Rechnung getragen, als bei der Anwendung der Tabelle von einem der Verkürzung entsprechenden früheren Jahr als Baujahr auszugehen ist. Hierfür war der Gedanke maß-

gebend, daß — wirtschaftlich gesehen — beispielsweise ein Neubau mit erheblichen nicht behebbaren Baumängeln oder Bauschäden hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten einem Altbau gleichzusetzen ist. Anders verhält es sich allerdings in solchen Fällen, in denen Gebäude z. B. auf Grund vertraglicher Vereinbarungen (vgl. § 53 i Abs. 4 und § 53 l Abs. 3) oder aus anderen Gründen vorzeitig abgebrochen werden müssen. In diesen Fällen kann wegen der auf die Baujahrgruppen abgestellten Bewirtschaftungskosten ein der Verkürzung der Lebensdauer entsprechendes Baujahr nicht zugrunde gelegt werden. Denn die aus der verkürzten Lebensdauer sich ergebenden Vervielfältiger entsprechen hinsichtlich der in ihnen berücksichigten Bewirtschaftungskosten nicht dem tatsächlichen Zustand der Gebäude. Der Entwurf sieht deshalb für diese Fälle kein abgeändertes Baujahr, sondern einen Abschlag vor. Die Höhe des Abschlags muß nach den tatsächlichen Verhältnissen bestimmt werden. Ein Sonderabschlag wird auch bei solchen älteren Gebäuden in Betracht kommen, bei denen die Verkürzung der Lebensdauer infolge wesentlicher nicht behebbarer Baumängel oder Bauschäden nicht durch entsprechende Vorverlegung des Baujahrs berücksichtigt werden kann (z. B. bei vor 1895 errichteten Gebäuden).

Absatz 4 entspricht der gegenwärtigen Regelung beim Jahresrohmietverfahren, wenn auf einem Grundstück Altbauten und Neubauten zusammentreffen. In diesen Fällen werden die auf Altbauten und Neubauten entfallenden Mietanteile aufgegliedert und mit dem jeweils in Betracht kommenden Vervielfältiger multipliziert. Diese Regelung eignet sich auch für das vorgesehene Ertragswertverfahren und soll deshalb übernommen werden. Bei einer gesonderten Ermittlung der Werte der einzelnen Gebäude oder Gebäudeteile finden sowohl das unterschiedliche Alter als auch die unterschiedliche Bauart und Bauausführung und demgemäß unterschiedliche Bewirtschaftungskosten Berücksichtigung. In der Regel wird es sich um Fälle handeln, in denen entweder eine wirtschaftliche Einheit aus verschiedenen selbständigen Einzelgebäuden unterschiedlichen Alters besteht oder ein Gebäude Gebäudeteile verschiedenen Alters hat; hierbei kann es vorkommen, daß gleichzeitig auch die Bauart dieser Gebäude oder Gebäudeteile unterschiedlich ist. Nur dann, wenn sich die Werte der einzelnen Gebäude oder Gebäudeteile schwer ermitteln lassen (z. B. bei schwieriger Aufteilung der Mieten von wiederaufgebauten Gebäuden), soll von einer gesonderten Ermittlung abgesehen und für alle Gebäude und Gebäudeteile der wirtschaftlichen Einheit nur ein Vervielfältiger angewendet werden. Der Vervielfältiger soll hierbei nach einem durchschnittlichen Baujahr bestimmt werden.

Zu § 52 c

Wie bereits zu § 52 unter Nummer 5 ausgeführt ist, werden bei 80 v. H. aller Gemeinden die in die Vervielfältiger eingerechneten Pauschsätze für die Grundsteuer zutreffen. Bei den restlichen Gemeinden weichen dagegen die Grundsteuerbelastungen zum Teil nicht unerheblich nach oben oder nach unten von den durch die Pauschsätze ausgedrückten durchschnittlichen Belastungen ab. Diese Abweichungen können eine Folge der Streuung der Hebesätze sein, sie können aber auch — vor allem bei großen Gemeinden — darauf zurückzuführen sein, daß die Vervielfältiger 1935 entweder sehr niedrig oder sehr hoch festgesetzt worden sind.

Abweichungen von der durchschnittlichen Grundsteuerbelastung sollen nach § 52 c durch Abschläge oder Zuschläge berücksichtigt werden. Die Gemeinden, in denen die Grundsteuerbelastungen vom Durchschnitt abweichen, müssen von den Finanzämtern in einem Vorverfahren unter Berücksichtigung der Hebesätze dieser Gemeinden und der Vervielfältiger 1935 ermittelt werden. Bei den so ermittelten Gemeinden sollen dann die Grundstückswerte aller Grundstücke bis zu 10 v. H. ermäßigt oder erhöht werden. Das Nähere wird durch Rechtsverordnung der Bundesregierung bestimmt werden. Ein Zuschlag von 10 v. H. zum Grundstückswert gleicht rechnerisch eine Grundsteuerminderbelastung von etwa 50 v. H. der Normalbelastung aus. Minderbelastungen ergeben sich in der Regel in kleineren Gemeinden. In diesen Gemeinden ist bei Ermittlung des Vervielfältigers eine Normalbelastung von ca. 12 v. H. einer Jahresrohmiete angenommen worden. 50 v. H. einer Normalbelastung sind also 6 v. H. einer Jahresrohmiete. Bei einer durchschnittlichen Gesamtpauschale der Bewirtschaftungskosten von etwa 50 v. H. würde dann der Vervielfältiger und damit der Grundstückswert um 10 v. H. beeinflußt werden.

Beispiel

(wie unter Begründung zu § 52)

Reinertragsvervielfältiger (berechnet unter Berücksichtigung von 5,5 v. H. Sollzinsen und 40 Jahren Restnutzungsdauer)		14,3
Bewirtschaftungskosten	(40—6)	34 v. H. der Jahresrohmiete
abz. Grundsteuerminderbelastung Bodenertragsanteil		10 v. H. der Jahresrohmiete
insgesamt		44 v. H. der Jahresrohmiete

Von dem Reinertragsvervielfältiger sind somit anzusetzen: 56 v. H. von 14,3 =	8,0 v. H.
zuzüglich Bodenertragsvervielfältiger	1,82
Rohertragsvervielfältiger	9,82
bisheriger Rohertragsvervielfältiger	8,97
Abweichung ca.	10 v. H.

Es gibt zwar auch Gemeinden, die keine Grundsteuer erheben. In diesen wenigen Fällen müßte rein rechnerisch eine Erhöhung bis zu etwa 20 v. H. des Grundstückswerts zugestanden werden. Tatsächlich ist aber eine Erhöhung der Verkehrswerte

der Grundstücke in dem entsprechenden Ausmaß in den Gemeinden im allgemeinen nicht zu verzeichnen, weil die Eigentümer immer mit einer Grundsteuerbelastung rechnen müssen und weil die allgemeine Anhebung nach den gesamten Verhältnissen in diesen Gemeinden nicht als gerechtfertigt empfunden wird.

Bei der Ermäßigung der Grundstückswerte infolge höherer Grundsteuerbelastung genügt ein Abschlag von 10 v. H., weil die über die Normalbelastung hinausgehende Belastung schon hier fast das Doppelte der im Vervielfältiger berücksichtigten Grundsteuerpauschale betragen müßte. Eine so hohe Belastung wird aber nur selten eintreten.

Zu § 52 d

§ 52 d behandelt die Ermäßigung und Erhöhung des nach dem Ertragswertverfahren sich ergebenden Grundstückswertes. Hierdurch sollen Umstände tatsächlicher Art, die den Wert beeinflussen, berücksichtigt werden, soweit sie in der Miete und im Vervielfältiger keinen Ausdruck gefunden haben. Die Vorschrift entspricht dem § 37 BewDV. Wie bisher soll die Ermäßigung oder Erhöhung von ganz bestimmten Voraussetzungen abhängig gemacht werden. Die Ermäßigungs- und Erhöhungsgründe sind deshalb erschöpfend aufgezählt worden.

Nicht alle Schäden, die den baulichen Zustand betreffen, wie Kriegsschäden, Erschütterungsschäden, Berg- und Wasserschäden oder Schäden durch Rauch, Säuredämpfe und dgl. führen unbedingt zu Ermäßigungen. In vielen Fällen finden diese Schäden bereits in einer verminderten Jahresrohmiete ihren Ausdruck; nicht behebbare Baumängel und Bauschäden werden bereits im Vervielfältiger berücksichtigt (§ 52 b Abs. 3), so daß für einen weiteren Abschlag kein Raum mehr ist. In bestimmten Gegenden wird man Einwirkungen der genannten Art bis zu einem gewissen Grad auch hinnehmen müssen, weil sie ein allgemeines Kennzeichen der betreffenden Gegend sind. Auch in diesen Fällen sind Abschläge nicht begründet. Unterbliebene Reparaturen können ebenfalls im allgemeinen nicht zu einem Abschlag führen.

Eine Ermäßigung wegen vorzeitigen Abbruchs kommt in Betracht, wenn ein Gebäude z. B. aus städtebaulichen Gründen oder auf Grund vertraglicher Vereinbarungen (vgl. § 53 i Abs. 4 und § 53 l Abs. 3) vorzeitig abgerissen werden muß. Eine Ermäßigung ist jedoch nur vorzunehmen, wenn im Feststellungszeitpunkt tatsächlich feststeht, daß das Gebäude vorzeitig abgerissen werden wird; die bloße Vermutung genügt nicht. Im übrigen vgl. Begründung zu § 52 b.

Für übergroße Flächen und nachhaltige entgeltliche Nutzung zu Reklamezwecken sieht der Entwurf Erhöhungen des Grundstückswertes vor. Bei Grundstücken mit übergroßen Flächen müssen Zuschläge vorgenommen werden, da der Grund und Boden in den auf die Jahresrohmiete abgestellten Vervielfältigern nur mit einem durchschnittlichen Wert enthalten ist (vgl. Begründung zu § 52). Erfaßt werden sollen aber nur solche Flächengrößen, die über das übliche Maß hinausgehen. Das ist im allgemeinen eine Flächengröße, die mehr als das Fünffache der bebauten Fläche beträgt. Eine Ausnahme machen lediglich die Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, bei denen vielfach eine Bebauung von nur einem Zehntel üblich oder zugelassen ist. Daher ist bei diesen Grundstücken das Zehnfache der bebauten Fläche noch als normal angesehen worden. Bei Grundstücken mit Hochhäusern wird bei relativ kleiner bebauter Grundstücksfläche eine hohe Miete erzielt. In diesen Fällen wäre es nicht vertretbar, bereits eine über das Fünffache der bebauten Fläche hinausgehende Bodenfläche als übergroß anzusehen; denn die Bauordnungen sehen wegen der Sicherstellung eines ausreichenden Luftraumes für die Bewohner des Hochhauses und der benachbarten Gebäude meist eine geringere bauliche Bodenausnutzung als ein Fünftel vor. Da es sich bei diesen Grundstücken regelmäßig um neuere Bauten handelt, kann auch davon ausgegangen werden, daß wegen der angestiegenen Bodenpreise keine größeren Flächen, als sie ohnehin bei Hochhäusern erforderlich sind, baulich unausgenutzt gelassen werden. Ein Zuschlag wegen übergroßer Fläche käme vermutlich nur in ganz seltenen Fällen in Betracht, so daß eine solche Regelung praktisch gegenstandslos wäre. Bei Grundstücken mit Hochhäusern sollen deshalb keine Zuschläge gemacht werden.

Die nachhaltige Nutzung eines Grundstücks für Reklamezwecke soll als werterhöhender Umstand angesehen werden, wenn sie gegen Entgelt erfolgt. Hierdurch werden laufend höhere Mieteinnahmen für das Grundstück erzielt, die sich auf den gemeinen Wert auswirken. Man könnte daran denken, das Reklameentgelt der übrigen Grundstücksmiete hinzuzurechnen. Das hätte jedoch zur Folge, daß die — im Vervielfältiger eingerechneten — Bewirtschaftungskosten auch auf die Reklamemiete angerechnet würden. Auf diese würden sie aber nicht zutreffen, weil die unterstellten Bewirtschaftungskosten nur auf die durch die reine Raummiete entstehenden Unkosten abgestellt worden sind. Andererseits ist auch die auf den normalen Grundstücksreinertrag abgestellte Verzinsung und Kapitalisierung für den Ertrag aus Reklame nicht brauchbar. Bezöge man die Reklamemiete in die übrige Grundstücksmiete ein, so führte dies somit zu unzutreffenden Einheitswerten. Deshalb ist der durch die Reklame bedingte Mehrwert eines Grundstücks am zweckmäßigsten durch einen besonderen Zuschlag zu erfassen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist lediglich dann angebracht, wenn in der Jahresrohmiete bereits ein Betrag für Reklamenutzung enthalten ist und die Reklamemiete sich nicht von der Grundstücksmiete trennen läßt. Raummiete und Reklamemiete werden in solchen Fällen meist in einer so engen Beziehung zueinander stehen, daß das eine von dem anderen abhängig ist.

Der Zuschlag für Reklame soll auf die Fälle beschränkt bleiben, in denen tatsächlich ein Entgelt gezahlt wird. Eigenreklame des Grundstückseigentümers soll nicht erfaßt werden, weil sie im Geschäftsleben üblich und eine hierdurch bedingte Erhöhung des Grundstückswerts in solchen Fällen nur

schwer erkennbar ist. Eine Werterhöhung des Grundstücks wird auch dann nicht angenommen werden können, wenn sich die Nutzung zu Reklamezwecken nur auf einen kurzen Zeitraum erstreckt, also von vorübergehender Dauer ist. Die Nachhaltigkeit der Nutzung des Grundstücks zu Reklamezwecken ist deshalb eine notwendige Voraussetzung für den Zuschlag.

Das Ausmaß der Ermäßigung oder Erhöhung richtet sich nach der Bedeutung, die dem wertmindernden oder werterhöhenden Umstand beizumessen ist, sowie nach der Auswirkung auf den gemeinen Wert. Wie bisher soll eine Höchstgrenze von 30 v. H. vorgesehen werden. Beim Zusammentreffen von wertmindernden und werterhöhenden Umständen ist der Höchstsatz erst auf das Ergebnis des Ausgleichs anzuwenden. Für die Ermäßigung wegen der Notwendigkeit baldigen Abbruchs (vgl. Begründung zu § 52 b) und für ihr Zusammentreffen mit einer Erhöhung ist jedoch kein Höchstsatz vorgesehen, weil der Abschlag wegen der großen wirtschaftlichen Bedeutung dieses Umstandes nicht auf eine bestimmte Höhe begrenzt werden kann.

Beispiel für die Ermittlung des Einheitswertes auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens (§§ 52 bis 52 d)

Grundstücksart:	Mietwohngrundstück (§§ 51 d, 51 e)
Bauart:	Massivbau (§ 52 b)
Baujahr:	1962 (§ 52 b)
Gemeindegröße:	150 000 Einwohner (§ 52 b)
Jahresrohmiete:	11 000 DM (§ 52 a); das Grundstück ist voll grundsteuerbegünstigt (§ 52 a Abs. 3)

Der Einheitswert errechnet sich wie folgt:

Jahresrohmiete (§ 52 a):	11 000 DM
Erhöhung gemäß § 52 a Abs. 3 um 12 v. H. +	1 320 DM
	12 320 DM
× Vervielfältiger (§ 52 b, Anlage 3) 9,0	
Grundstückswert (§ 52):	= 110 880 DM *)
Einheitswert abgerundet (§ 25):	= 110 800 DM

Allgemeines zu den §§ 53 bis 53 g

Das Bewertungsgesetz enthält bisher keine Vorschriften darüber, wie auf der Grundlage eines Sachwertverfahrens der gemeine Wert eines Grundstücks zu ermitteln ist. Durch die §§ 53 bis 53 g sollen nunmehr die schon in der Praxis angewendeten und von der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannten Grundsätze des Verfahrens in das Bewertungsgesetz übernommen werden. Die Regelung im Gesetz kann sich allerdings nur auf die allgemein geltenden Grundsätze beschränken. Eine erschöpfende Behandlung des Verfahrens mit allen Einzelheiten seiner technischen Anwendung erscheint weder erforderlich noch möglich, weil sich für die einzelnen in Betracht kommenden Grundstücksarten und auch innerhalb der Grundstücksarten zu viele Besonderheiten ergeben.

*) Dieser Grundstückswert kann u. U. ermäßigt oder erhöht werden (§ 52 d).

Das gilt insbesondere für die Angleichung des Sachwerts an den gemeinen Wert. Durch eine allgemein gehaltene Fassung soll die Anwendung für alle nach dem Sachwertverfahren zu bewertenden Grundstücke gewährleistet werden. Die Regelung von Einzelfragen sowie der technischen Anwendung des Verfahrens müssen einer Rechtsverordnung oder Verwaltungsanordnung überlassen bleiben.

Ein Beispiel für die Ermittlung des Einheitswerts auf der Grundlage des Sachwertverfahrens findet sich im Anschluß an die Begründung zu § 53 g.

Zu § 53

Der Grundstückswert umfaßt — ebenso wie beim Ertragswertverfahren — den Bodenwert sowie den Wert der Gebäude und der Außenanlagen. Wie diese Werte im einzelnen zu ermitteln sind, regeln die §§ 53 a bis 53 f. Der sich danach ergebende Sachwert ist indessen nur ein Ausgangswert. Er bedarf noch einer Angleichung an den gemeinen Wert, da dieser nicht allein durch den reinen Sachwert, sondern auch durch eine Reihe von anderen Umständen bestimmt wird. So nehmen insbesondere Zweckbestimmung und Verwendbarkeit des Grundstücks sowie dessen wirtschaftliche Nutzbarkeit in besonderem Maße Einfluß auf den gemeinen Wert. Es sind dies zum größten Teil Umstände, wie sie beim Ertragswertverfahren in der Regel durch den Faktor „Miete" Einfluß auf das Ergebnis nehmen, die beim Sachwertverfahren aber noch besonders berücksichtigt werden müssen.

In die Angleichung des Sachwertes an den gemeinen Wert wird auch der Bodenwert einbezogen, weil der Grund und Boden mit den auf ihm stehenden Gebäuden eine wirtschaftliche Einheit bildet und das Schicksal der aufstehenden Gebäude teilt, solange diese stehen. Näheres über die Angleichung des Ausgangswertes an den gemeinen Wert siehe Begründung zu § 53 g.

Zu § 53 a

Der Bodenwert ist zunächst so zu ermitteln, als ob es sich um ein unbebautes Grundstück handelt. Der Werteinfluß, den das eine andere Nutzung ausschließende Vorhandensein der Gebäude auf ihn ausübt, kommt zur Geltung, indem die Wertzahl nach § 53 g auf den gesamten Ausgangswert und damit auch auf den Bodenwert angewendet wird.

Zu § 53 b

Der Gebäudewert ergibt sich aus dem Gebäudesachwert. Dieser ist ein rein technischer Wert. Maßge-

bend für seine Ermittlung sind Herstellungskosten, die erfahrungsgemäß im Durchschnitt für Gebäude bestimmter Nutzung, Bauweise und Bauart aufzuwenden sind. Ungewöhnliche Mehrkosten, wie z. B. Mehrkosten infolge überschneller Bauausführung, sowie Minderkosten, beispielsweise durch Kostenvorteile infolge persönlicher Geschäftsbeziehungen, müssen unberücksichtigt bleiben, da sie den gemeinen Wert nicht beeinflussen. Die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten darf sich auch nur auf Kosten für solche bauliche Bestandteile erstrecken, die für die Bemessung des Gebäudewertes im Rahmen des gemeinen Wertes des Gesamtgrundstücks von Bedeutung sind. So werden z. B. bei älteren, großen Einfamilienhäusern, soweit sie nach dem Sachwertverfahren zu bewerten sind, bauliche Bestandteile, die den gegenwärtigen Wohnansprüchen und dem derzeitigen Geschmack nicht mehr entsprechen, auszuscheiden sein. Dies trifft insbesondere bei Verzierungen, Türmchen, Erkern und dgl. zu.

Für die Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes sollen der Praxis Erfahrungswerte an die Hand gegeben werden. Hierzu werden noch ausführliche Anweisungen im Verwaltungswege zu machen sein, die sich u. a. auch mit der Berechnung des umbauten Raumes befassen müssen.

Da das Statistische Bundesamt die bisherige Berechnungsmethode für den Baupreisindex aufgegeben hat, sollen die Durchschnittspreise (Erfahrungswerte) für die Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes nicht mehr auf die Baupreisverhältnisse des Jahres 1913, sondern auf die vom Statistischen Bundesamt nunmehr für zutreffend gehaltene Preisgrundlage des Jahres 1958 (Baupreisindex 100) abgestellt werden. Durch entsprechende Zuschläge kann dann für jeden Hauptfeststellungszeitpunkt eine Angleichung an die jeweilig bestehenden Wert- und Preisverhältnisse von dieser Grundzahl aus erfolgen. Es empfiehlt sich nicht, die durchschnittlichen Herstellungskosten unmittelbar auf die Baupreisverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zu beziehen, weil der für den 1. Januar 1964 anzuwendende Baukostenüberteuerungszuschlag noch nicht feststeht. Die Vorarbeiten hinsichtlich der im Verwaltungswege aufzustellenden Gebäudeklasseneinteilungen und der Durchschnittspreise müssen aber schon jetzt geleistet werden, um die Bewertung auf den vorgesehenen Zeitpunkt ohne Verzug in Angriff nehmen zu können.

Die Höhe des anzuwendenden Baukostenzuschlags zur Feststellung des Gebäudenormalherstellungswertes im Hauptfeststellungszeitpunkt muß offenbleiben, weil sie von dem am Stichtag bestehenden Baupreisindex abhängt.

Zu § 53 c

Der sich nach § 53 b Satz 2 ergebende Gebäudenormalherstellungswert entspricht dem Wert eines neuen Gebäudes. Da Gebäude dem Wertverzehr unterliegen, müssen von diesem Wert Absetzungen für Wertminderung wegen Alters vorgenommen werden. Durch sie soll der Wertverlust berücksichtigt werden, den ein Gebäude insbesondere infolge Verschleißes und Alterns der Baustoffe und Bauteile seit seiner Erbauung erlitten hat. Die Höhe der regelmäßigen Wertminderung ist vom Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt und seiner Lebensdauer abhängig. Die Lebensdauer eines Gebäudes läßt sich im voraus nicht mit Sicherheit bestimmen und ist je nach der Bauart und Verwendung des Gebäudes unterschiedlich.

Absatz 2 schreibt als Höchstlebensdauer einen Zeitraum von 100 Jahren vor. Es darf jedoch regelmäßig von einer kürzeren Lebensdauer beispielsweise bei Holzbauten oder Gebäuden, in denen Naßbetriebe untergebracht sind, ausgegangen werden. Die auf Grund von Erfahrungssätzen festzusetzende regelmäßige Lebensdauer der Gebäude bestimmter Bauarten und Nutzungsarten wird einer Einzelregelung im Verwaltungswege vorbehalten bleiben müssen.

Die Einschränkungen im Absatz 3, daß der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudesachwert grundsätzlich 30 v. H. des Gebäudenormalherstellungswertes nicht unterschreiten darf, erscheint sowohl vom technischen als auch vom wirtschaftlichen Gesichtspunkt aus gerechtfertigt. Es entspricht der Erfahrung, daß bei noch in Benutzung befindlichen Gebäuden in der Regel noch mindestens 30 v. H. des Gebäudenormalherstellungswertes bei einem Verkauf erzielbar sind, ausgenommen, wenn Baufälligkeit oder sehr starke nicht behebbare bauliche Mängel oder Schäden vorliegen, die die Lebensdauer beeinflussen. Für derartige Fälle wird ein Unterschreiten des Gebäuderestwertes von 30 v. H. ausdrücklich zugelassen. Gebäude, die offensichtlich dem Verfall preisgegeben sind, scheiden bei der Bewertung aus, weil ihnen ein wirtschaftlicher Nutzungswert nicht beizumessen ist.

Absatz 4 entspricht der Regelung in § 52 b Abs. 3 Satz 1. Hierzu ein Beispiel:

Bei einem Gebäude mit einer durchschnittlichen Lebensdauer von 80 Jahren beträgt der jährliche Wertminderungssatz 100 : 80 = 1,25 v. H. Ist das Gebäude im Hauptfeststellungszeitpunkt 30 Jahre alt, so ist der Gebäudenormalherstellungswert im Regelfall nach § 53 c Abs. 1 und 2 um (30 × 1,25 =) 37,5 v. H. zu mindern. Bei durchgreifenden baulichen Verbesserungen ist der mit 37,5 v. H. errechnete Wertminderungssatz entsprechend der Verjüngung zu mindern. Tritt eine Verlängerung der Restlebensdauer um beispielsweise 20 Jahre ein, so sind nur (30—20) × 1,25 v. H. = 12,5 v. H. als Wertminderung wegen Alters abzusetzen.

Zu § 53 d

Neben dem Alter ist für die Bemessung des Wertes eines Gebäudes der bauliche Zustand von ausschlaggebender Bedeutung. Bauliche Mängel und Schäden mindern den Wert eines Gebäudes. Sie können durch fehlerhafte Bauausführung oder durch äußere Einwirkungen verursacht werden, wie z. B. durch Kriegseinwirkung, Bergbau, Wassereintritt. Sie führen zu einem Abschlag, soweit sie nicht bereits bei der Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes oder — als nicht behebbare Schäden — bei der Bemessung der Wertminderung wegen Alters hinreichend berücksichtigt worden sind.

Zu § 53 e

Der im wesentlichen nach technischen Maßstäben ermittelte Gebäudesachwert wird nicht immer den besonderen Gegebenheiten des Einzelfalles Rechnung tragen. Für wertbeeinflussende Umstände, die weder in den durchschnittlichen Herstellungskosten noch in den Wertminderungen wegen Alters oder baulicher Mängel und Schäden berücksichtigt worden sind, wird deshalb eine weitere Korrekturmöglichkeit für den Einzelfall geschaffen. Umstände, die nicht nur den Einzelfall betreffen, sondern auf den Wert gleichermaßen für ganze Gruppen von Grundstücken (z. B. Industriezweige im Zonengrenzgebiet) Einfluß nehmen, müssen ihren Ausdruck in der Angleichung des Sachwertes an den gemeinen Wert (§ 53 g) finden.

Die Gründe für einen Abschlag oder Zuschlag nach § 53 e können verschiedener Art sein. Ihre Beurteilung, insbesondere das Ausmaß der Ermäßigung oder Erhöhung, hängt von den gegebenen Umständen des Einzelfalles ab und ist im wesentlichen Tatfrage. Eine erschöpfende Aufzählung der Gründe ist deshalb nicht möglich. Nur Umstände objektiver Art können zur Anwendung der vorgesehenen Vorschrift führen. Rein persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse müssen unbeachtet bleiben, da diese den gemeinen Wert nicht beeinflussen.

Die in Absatz 2 beispielhaft genannten Ermäßigungsgründe stellen Korrektive dar, die bereits in der Praxis angewandt werden. Ihre Beibehaltung und Kodifikation erscheint deshalb geboten.

Die Lage eines Grundstücks wirkt sich in erster Linie auf den Bodenwert aus; sie kann darüber hinaus aber auch den Wert des Gebäudes beeinflussen. Als wertmindernder Umstand, der sich unmittelbar aus der Lage des Grundstücks ergeben kann, kann z. B. die Lage eines Einfamilienhauses in unmittelbarer Nähe einer Fabrik mit starker Rußentwicklung anzusehen sein. Räumliche Abgelegenheit und sonstige Besonderheiten der Lage führen jedoch dann nicht zu einer zu berücksichtigenden Wertminderung, wenn die Nutzung des Grundstücks eine derartige Abgelegenheit erforderlich macht, oder wenn die Abgelegenheit sich nicht nachteilig auf die Nutzung auswirkt. Das gilt insbesondere für Fabrikgrundstücke.

Durch den Abschlag wegen unorganischen Aufbaus soll dem Minderwert eines Gebäudes Rechnung getragen werden, den es infolge seiner unwirtschaftlichen Anordnung zu den übrigen Gebäuden des Grundstücks und der dadurch herbeigeführten Produktionsverteuerung für einen Erwerber hat. Es gelten — wie ganz allgemein bei der Beurteilung eines Ab- und Zuschlages — nur objektive Gesichtspunkte. Die Feststellung, ob ein unorganischer Aufbau vorliegt, kann aus einem Vergleich der tatsächlichen Produktionskosten mit denen eines Normalbetriebes getroffen werden. Ein Abschlag wegen unorganischen Aufbaus wird in erster Linie bei Fabrikgrundstücken vorkommen.

Eine wirtschaftliche Überalterung kann im Einzelfall bei allen nach dem Sachwertverfahren zu bewertenden Grundstücken vorliegen. Insbesondere kann eine solche bei älteren Hotelgrundstücken und älteren Warenhäusern anzunehmen sein, wenn diese Grundstücke den heutigen Anforderungen, die an diese Betriebe gestellt werden, nur noch in ganz unzureichendem Maße gerecht werden. Besondere Bedeutung hat die vorgesehene Regelung auch für ältere Einfamilienhäuser im sogenannten Villenstil, die in ihrer Bauweise vielfach nicht mehr den gegenwärtigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung ist nur insoweit zulässig, als die Wertminderung nicht bereits in der regelmäßigen Wertminderung wegen Alters enthalten ist oder durch den allgemeinen Anpassungsabschlag an den gemeinen Wert (§ 53 g) Berücksichtigung findet.

Ein weiterer Abschlag bei der Ermittlung des Gebäudewertes kann beispielsweise bei Fabrikgebäuden in Betracht kommen, wenn infolge notwendiger Betriebsumstellungen die vorhandenen Raumhöhen für den in ihnen geführten Betrieb nicht mehr erforderlich sind. Bei den in Betracht kommenden Fabrikgebäuden soll er ausschließlich für das Übermaß an Raumhöhe zugestanden werden.

Wegen des besonderen Zuschlags für nachhaltige, entgeltliche Bereitstellungen zu Reklamezwecken vgl. Begründung zu § 52 d. Die dort gemachten Ausführungen gelten entsprechend auch für das Sachwertverfahren.

Zu § 53 f

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Umzäunungen und die Wege- und Platzbefestigungen. In der Verwaltungspraxis wurden bisher die Außenanlagen bei bebauten Grundstücken vielfach durch einen Zuschlag zum Gebäudesachwert erfaßt. Diese bewertungsmäßige Behandlung der Außenanlagen gibt zu Zweifeln Anlaß und soll nicht beibehalten werden. Es erscheint vielmehr zweckmäßig, den Wert der Außenanlagen unabhängig vom Gebäudewert gesondert anzusetzen.

Hinsichtlich der Ermittlung des Wertes der Außenanlagen gelten sinngemäß die für die Ermittlung des Gebäudewertes gemachten Ausführungen. Bei der Wertfeststellung wird im allgemeinen von ins einzelne gehenden Ermittlungen abzusehen sein. Soweit Herstellungskosten, die nicht durch ungewöhnliche Mehr- oder Minderkosten beeinflußt worden sind, bekannt sind, können diese als Anhalt dienen. Im übrigen wird im Wege der Schätzung auf Erfahrungssätze zurückgegriffen werden müssen.

Zu § 53 g

Der Ausgangswert, der nach den §§ 53 bis 53 f ein Sachwert ist, kann noch nicht mit dem gemeinen Wert des Grundstücks gleichgesetzt werden (vgl. Begründung zu § 53). Es ist eine der Erfahrung zu entnehmende Tatsache, daß der Sachwert eines Grundstücks in aller Regel vom gemeinen Wert (Verkehrswert) abweicht und insofern noch einer Angleichung bedarf. Diese Angleichung soll mit Hilfe von sog. Wertzahlen, die das Verhältnis zwischen dem gemeinen Wert und dem Sachwert aus-

drücken, vorgenommen werden. Das entspricht auch der derzeitigen Verwaltungsregelung.

Die für die Wertangleichung heranzuziehenden Beurteilungsmerkmale sind je nach der Zweckbestimmung, Verwendbarkeit, Nutzung und Nutzbarkeit sowie der Lage der Grundstücke bei den einzelnen Grundstücksarten und auch innerhalb der Grundstücksarten verschieden. Die Vielzahl der bei der Ermittlung des gemeinen Wertes in Betracht zu ziehenden wirtschaftlichen Merkmale macht ein stark differenziertes Wertzahlensystem notwendig. Eine derartige weitgehende Regelung eignet sich indes nicht für das Gesetz. Die gesetzliche Regelung kann sich nur auf allgemeine Grundsätze beschränken. Die Festlegung der Wertzahlen soll darum einer Rechtsverordnung überlassen bleiben. Hierfür können die gegenwärtig angewendeten Wertzahlen allerdings nicht übernommen werden. Die für den letzten Hauptfeststellungszeitpunkt im Verwaltungswege festgelegten Anpassungsabschläge sind ihrer Höhe nach infolge der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung überholt.

Um die bei der neuen Hauptfeststellung erforderlich werdenden Angleichungen des Sachwertes beurteilen zu können, sind von den Finanzverwaltungen der Länder zahlreiche Grundstücke probeweise bewertet worden. Die Probebewertungen erstreckten sich auf Fabrikgrundstücke, Werkstätten und Lagerhäuser, ferner auf Warenhausgrundstücke, Hotelgrundstücke, Lichtspielhäuser, Bankgebäude, Versicherungsgebäude und Verwaltungsgebäude sowie auf aufwendig gebaute Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser. Soweit es möglich war, wurden Verkaufsfälle herangezogen. Bei diesen Objekten ist festgestellt worden, in welchem Verhältnis die erzielten Kaufpreise zu den nach dem vorgesehenen Sachwertverfahren errechneten Werten stehen. Soweit brauchbare Kauffälle nicht vorlagen, sind geeignete Grundstücke vom Schätzungsausschuß untersucht worden. An Stelle der Kaufpreise sind hier von den Mitgliedern des Schätzungsausschusses ermittelte Marktwerte mit den Sachwerten in Beziehung gesetzt worden. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchungen erscheint eine einheitliche Regelung für das gesamte Bundesgebiet möglich. Die Streuung der sich aus dem Vergleich der Kaufpreise oder Marktwerte mit den Probewerten ergebenden Verhältniszahlen in den einzelnen Fällen hält sich jedenfalls in angemessenen Grenzen. Eine Ausnahme bilden allerdings die Fälle in Berlin (West). Die vom übrigen Bundesgebiet abweichenden Ergebnisse sind durch die besondere politische Lage bedingt. Diesen besonderen Verhältnissen soll Rechnung getragen werden (vgl. Begründung zu Artikel 3).

Der für die Ermächtigung aufgenommene Rahmensatz von 85 bis 50 v. H. des Ausgangswertes ist durch Auswertung der vorgenannten Probebewertungen gefunden worden. Mit diesem Rahmensatz lassen sich sämtliche Fälle erfassen. Die weite Spanne von 85 bis 50 v. H. des Ausgangswertes reicht auch für den Fall aus, daß auf Grund besonderer örtlicher Verhältnisse regionale Wertzahlen notwendig werden. Im übrigen werden bei der Festsetzung der Wertzahlen durch die Rechtsverordnung folgende Gesichtspunkte zu beachten sein.

Bei den Fabrikgrundstücken erfolgt die Wertanpassung an den gemeinen Wert gegenwärtig auf der Grundlage von Nutzungsziffern, die bei der Hauptfeststellung 1935 durch Beurteilung der Kapazitätsausnutzung bei den einzelnen Industriezweigen gefunden wurden. Die ausschließliche Abstellung auf die Ausnutzung der Kapazität des einzelnen Industriezweiges ist nicht bedenkenfrei. In erster Linie spielt die in der baulichen Gestaltung der Gebäude zum Ausdruck gekommene Eignung evtl. für mehrere Industriezweige eine Rolle; denn die Möglichkeit, ein Gebäude unschwer durch Umbau für andere Zwecke als die gegenwärtigen nutzbar zu machen, vergrößert bei einer Veräußerung zweifelsohne den Interessentenkreis. Diese Überlegungen sind auch durch die Probebewertungen bestätigt worden. In der weit überwiegenden Zahl der untersuchten Fälle hat sich nach der Veräußerung der Fabrikationszweig geändert. Die Angleichung des Sachwertes an den gemeinen Wert wird deshalb vorzugsweise unter dem Gesichtspunkt der insgesamt vorhandenen Verwendungsmöglichkeit des Fabrikgrundstücks stehen müssen. Erst in zweiter Linie wird die Beschäftigungslage des derzeitig maßgeblichen Industriezweiges in Betracht zu ziehen sein.

Bei den Hotelgrundstücken ist die Angleichung des Sachwertes an den gemeinen Wert bei der letzten Hauptfeststellung entsprechend dem Nutzungsgrad bestimmter Gruppen von Hotelbetrieben durch Nutzungsziffern vorgenommen worden. Die Nutzungsziffern sind für bestimmte Hotelgruppen von den Oberfinanzpräsidenten für ihre Bereiche aus dem Verhältnis der tatsächlichen Jahresbelegung im Jahre 1934 zur wirtschaftlichen Höchstbelegung ermittelt und festgelegt worden. Wie die durchgeführten Probebewertungen ergeben haben, läßt sich — jedenfalls bei den untersuchten Fällen — eine Gesetzmäßigkeit zwischen dem Anpassungsabschlag und dem jeweiligen Ausnutzungsgrad nicht ablesen. An sich müßten die Nutzungsziffern mit steigenden Wertzahlen ansteigen und mit fallenden Wertzahlen abnehmen. Dieser Grundsatz ist bei den untersuchten Fällen nicht erkennbar. Dennoch wird man für die Angleichung des Sachwertes an den gemeinen Wert den individuellen Nutzungsgrad nicht völlig außer Acht lassen können.

Inwieweit das bisher bei den Warenhausgrundstücken angewendete Verfahren der Wertanpassung aus Umsatzzahlen ggf. wieder als Hilfsmaßstab mitherangezogen werden kann, bedarf noch weiterer Prüfungen. Bei den Lichtspielhäusern wird für die Bestimmung der Wertzahlen neben der Lage im Ort noch ggf. die jeweilige Platzbelegung eine gewisse Rolle spielen.

Bei den auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu bewertenden Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern wird, wie die Untersuchungen gezeigt haben, eine Abstufung der Wertzahlen nach Baujahrgruppen nicht erforderlich sein. Bei älteren Häusern, die den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen und infolgedessen schwer verkäuflich sind, wird meist ein Abschlag wegen wirt-

schaftlicher Überalterung oder wegen übergroßer Raumhöhe in Betracht kommen, so daß ein besonderer Anpassungsabschlag entfallen kann. Hingegen wird eine gewisse Abstufung nach Gemeindegrößenklassen notwendig sein. Aus den Probebewertungen läßt sich ablesen, daß für Objekte in kleineren Gemeinden größere Abschläge in Betracht kommen als für Objekte in größeren Gemeinden.

Ziel der Wertanpassung muß vor allem sein, ein einheitliches und gleichmäßiges Wertniveau aller Grundstücke zu erreichen. Die gegenwärtig bestehende Divergenz im Niveau der Einheitswerte der verschiedenen Grundstücksarten muß vermieden werden. Die Wertanpassung wird deshalb unter Beachtung des Wertniveaus der nach dem Ertragswertverfahren zu bewertenden Grundstücke vorzunehmen sein.

Beispiel für die Ermittlung des Einheitswerts auf der Grundlage des Sachwertverfahrens Fabrikgrundstück

Baujahr 1934; durchschnittliche Lebensdauer 80 Jahre
Größe des Grundstücks = 10 000 m^2;
Bodenwert je m^2 = 8 DM.

Berechnung des Einheitswerts

	DM	DM
1. Bodenwert (§ 53 a): 10 000 (m^2) × 8 (DM)		= 80 000
2. Gebäudewert (§ 53 b): Durchschnittliche Herstellungskosten nach den Baupreisen des Jahres 1958:		
Maschinenhalle = 9700 (m^3) × 22 (DM)	= 213 400	
Maschinenhaus = 1200 (m^3) × 30 (DM)	= 36 000	
Bürogebäude = 2400 (m^3) × 65 (DM)	= 156 000	
Pförtnergebäude = 200 (m^3) × 40 (DM)	= 8 000	
	413 400	
Umrechnungszuschlag nach den Baupreisverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt: (angenommener Baupreisindex 125)	103 350	
Gebäudenormalherstellungswert	516 750	
Absetzung für Wertminderung wegen Alters bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 53 c): Hundertsatz der jährlichen Wertminderung 100 : 80 = 1,25 v. H.; es sind abzusetzen: 30 × 1, 25 = 37,5 v. H	= 193 781	
verbleiben	= 322 969	
Abschlag wegen baulicher Mängel (§ 53 d): 10 v. H.	= 32 297	
Gebäudesachwert	= 290 672	
Ermäßigung wegen unorganischen Aufbaus (§ 53 e): 5 v. H.	= 14 534	
Gebäudewert	= 276 138	276 138
3. Außenanlagen (§ 53 f): Durchschnittliche Herstellungskosten nach den Preisen 1958:		
Umzäunung 400 (lfdm) × 12 (DM)	= 4 800	
Wegebefestigung 1200 (m^2) × 22 (DM)	= 26 400	
	31 200	
Umrechnungszuschlag nach den Baupreisverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt: (angenommener Baupreisindex 125)	= 7 800	
Normalherstellungswert der Außenanlagen	= 39 000	
Absetzung für Wertminderung wegen Alters bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 53 c): Hundertsatz der jährlichen Wertminderung bei einer durchschnittlichen Lebensdauer von 50 Jahren = 2 v. H.; es sind abzusetzen 30 × 2 = 60 v. H.	= 23 400	
Wert der Außenanlagen	= 15 600	= 15 600
4. Ausgangswert (§ 53)		= 371 738
5. Angleichung an den gemeinen Wert (§ 53 g): angenommene Wertzahl 75; der Einheitswert des Grundstücks beträgt dann: $\frac{371\,738 \times 75}{100}$ Einheitswert abgerundet		= 278 800

Zu § 53 h

§ 53 h entspricht inhaltlich zu einem wesentlichen Teil dem § 33 a BewDV.

Nach Absatz 1 sind wie bisher die im Bau befindlichen Gebäude oder die noch nicht fertiggestellten Gebäudeteile (z. B. Anbauten) im Einheitswert nicht zu erfassen. Sind außer diesen keine weiteren Gebäude auf dem Grundstück vorhanden, so handelt es sich um ein unbebautes Grundstück (vgl. § 51 a Abs. 1). In diesem Fall ist nur der Grund und Boden

zu bewerten. Befinden sich hingegen auch benutzbare Gebäude auf dem Grundstück, so sind diese in den Einheitswert einzubeziehen. Das Grundstück, ist dann ein bebautes (vgl. § 51 c). Das gleiche gilt für die Fälle, in denen Gebäude in Bauabschnitten erreicht werden (vgl. § 51 c Satz 2). Hier bleiben lediglich die noch nicht fertiggestellten und bezugsfertigen Teile des Gebäudes außer Betracht.

Diese Regelung gilt jedoch nur für die Zwecke der Grundsteuer. Für die Zwecke der Vermögensbesteuerung müssen hingegen auch die unfertigen Gebäude oder Gebäudeteile erfaßt werden. Die entsprechenden Vorschriften über die Ermittlung des für die Vermögensbesteuerung maßgebenden Einheitswerts sollen geändert werden. Die bisherige Auffassung, wonach für die in Bau befindlichen Gebäude oder Gebäudeteile die bis zum Feststellungszeitpunkt entstandenen Baukosten in voller Höhe zu dem nach Absatz 1 maßgebenden Einheitswert hinzuzurechnen sind, hat im praktischen Ergebnis zu nicht vertretbaren hohen Werten für die Vermögensteuer geführt. Es ist eine Erfahrungstatsache, daß nicht erst bei einem fertiggestellten Gebäude, sondern bereits bei dem Einbau der Baumaterialien die bis dahin entstandenen Baukosten im Falle der Veräußerung des Grundstücks bei der Bemessung des Verkaufspreises in der Regel nicht voll berücksichtigt werden. Der Verkehrswert liegt infolgedessen auch bei Grundstücken im Zustand der Bebauung im allgemeinen unter den Gestehungskosten. Dieser Tatsache wird die bisherige Regelung nicht gerecht. Nach Absatz 2 soll nunmehr nur ein dem Grad des Aufbaus entsprechender Bruchteil des späteren Einheitswertes als Vermögenswert des Gebäudes angesetzt werden. Wegen der Ermittlung des im späteren Einheitswert enthaltenen Gebäudewertanteils vgl. Begründung zu § 53 i.

Zur Anwendung der Vorschriften des § 53 h auf die zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehörenden Wohngebäude vgl. Begründung zu § 38 b. Für Wirtschaftsgebäude ist die Sonderregelung des § 53 h ebensowenig wie nach bisherigem Recht die Sonderregelung in § 33 a Abs. 4 BewDV anzuwenden. Noch nicht bezugsfertige Wirtschaftsgebäude eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft wirken sich nicht in dem land- und forstwirtschaftlichen Ertrag, welcher den für den Wirtschaftsteil (§ 30 a) anzusetzenden Betrag allein bestimmt, und damit auch nicht in der Höhe des Einheitswertes des Betriebs aus; ein besonderer Wert wird daher in keinem Fall angesetzt.

Zu § 53 i

Die Bewertung von Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist in § 46 BewDV geregelt. Diese Bestimmungen sollen in das Bewertungsgesetz übernommen werden.

Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, bilden der Grund und Boden einerseits und — weil das Erbbaurecht nach § 50 Abs. 4 ein selbständiges Grundstück ist — das Erbbaurecht mit Gebäude andererseits zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten, für die je ein Einheitswert festzustellen ist.

Die bisherige Fassung des § 46 BewDV jedoch in der Vergangenheit zu Zweifeln Anlaß gegeben. In Absatz 1 wird deshalb ausdrücklich angeordnet, daß für die beiden wirtschaftlichen Einheiten, Grund und Boden einerseits und Erbbaurecht mit Gebäude andererseits, je ein Einheitswert festzustellen ist. Der Gesamtwert dieser beiden Einheitswerte darf nicht höher als der Einheitswert sein, der für das Grundstück festgestellt werden würde, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde. Wegen der Anwendung der zutreffenden Grundsteuermeßzahlen ist weiter bestimmt worden, daß jede wirtschaftliche Einheit ein bebautes Grundstück der Grundstücksart ist, von der bei der Ermittlung des Gesamtwerts ausgegangen wird.

Beträgt die Dauer des Erbbaurechts in dem für die Bewertung maßgebenden Zeitpunkt noch mindestens 50 Jahre, dann ist der Gesamtwert als Einheitswert für die wirtschaftliche Einheit des Erbbaurechts festzustellen. Das Eigentum an dem Grund und Boden ist bei einer so langen Laufzeit des Rechts soweit ausgehöhlt, daß sein Einheitswert 0 DM beträgt.

Beträgt dagegen die Dauer des Erbbaurechts in dem für die Bewertung maßgebenden Zeitpunkt weniger als 50 Jahre, so ist der Gesamtwert auf die beiden wirtschaftlichen Einheiten aufzuteilen. Je kürzer die Laufzeit des Rechts wird, um so stärkere Bedeutung erlangt das Eigentum an dem Grund und Boden. § 46 BewDV sieht bisher vor, daß der Anteil am Bodenwert nach jeweils 5 Jahren um je 10 v. H. steigt. Diese Regelung ist zu schematisch. Bei allen Vorgängen von übersehbarer Zeitdauer müssen die Regeln der Rentenrechnung berücksichtigt werden. Entsprechend diesen Regeln sind nunmehr die Anteile am Bodenwert ermittelt worden. Das bedeutet, daß dem Grundstückseigentümer zunächst nur ein geringer Anteil am Bodenwert zugerechnet wird. Dieser Anteil steigt aber mit kürzer werdender Laufzeit des Rechts progressiv an.

Bei der Aufteilung des Gesamtwerts auf die wirtschaftlichen Einheiten des Erbbaurechts und des belasteten Grundstücks entfällt regelmäßig auf das Erbbaurecht der Gebäudewert und ein bestimmter Anteil am Bodenwert. Der restliche Bodenwert entfällt auf die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks. Bei der Verteilung des Gesamtwerts muß von den Werten ausgegangen werden, mit denen der Grund und Boden und die Gebäude im Gesamtwert enthalten sind. Bei einer Bewertung nach dem Sachwertverfahren bedarf es hierzu keiner besonderen Feststellung mehr, da der Bodenwert gesondert ermittelt und ausgewiesen wird (vgl. § 53 a). Bei einer Bewertung auf der Grundlage des vorgesehenen Ertragswertverfahrens muß der im Gesamtwert enthaltene Wert des Grund und Bodens dagegen noch gesondert errechnet werden. Dabei kann — im Unterschied zum gegenwärtigen Jahresrohmietverfahren — der Bodenwertanteil jedoch nicht nach dem Verhältnis des gemeinen Wertes des Grund und Bodens zum Gesamtsachwert bemessen werden. Der Bodenwertanteil ergibt sich vielmehr durch Vervielfachung des Bodenertragsanteils mit dem Kapitalisierungsfaktor, der dem jeweiligen Soll-

zinssatz entspricht. Wegen der Hundertsätze der Jahresrohmiete, mit denen die Bodenertragsanteile jeweils in den Vervielfältigern berücksichtigt worden sind, vgl. Begründung zu § 52. Diese Hundertsätze sowie die jeweiligen Kapitalisierungsfaktoren sollen in einer Verwaltungsanordnung bekanntgegeben werden.

Die bisher bestehende Vorschrift, nach der dem Eigentümer des belasteten Grundstücks bei Vorliegen besonderer Vereinbarungen auch ein Anteil am Wert des Gebäudes zugerechnet werden kann, soll eine Mußvorschrift werden. Hauptfall einer solchen Vereinbarung ist der Übergang des Eigentums am Gebäude auf den Eigentümer des belasteten Grundstücks bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf, ohne daß eine dem Wert des Gebäudes entsprechende Entschädigung gezahlt wird. Der Eigentumsübergang erfolgt entweder entschädigungslos oder gegen Gewährung einer Teilentschädigung. Die Aufteilung des Gebäudewerts soll in der gleichen Weise erfolgen, wie die Aufteilung des Bodenwerts. Beträgt beispielsweise die Dauer des Erbbaurechts noch 37 Jahre, so entfällt nach Absatz 3 Nr. 1 auf die wirtschaftliche Einheit des Erbbaurechts 90 v. H. des Bodenwerts und auf die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks nach Absatz 3 Nr. 2 der nach Abzug des 90 v. H.-Anteils verbleibende Anteil von 10 v. H. In dem gleichen Verhältnis ist die Aufteilung des Gebäudewertes vorzunehmen. Demgemäß sind dem Erbbauberechtigten 90 v. H. des Gebäudewerts zuzurechnen und dem Eigentümer des belasteten Grundstücks die verbleibenden 10 v. H.

Geht nur ein Teil des Gebäudewerts entschädigungslos auf den Eigentümer des belasteten Grundstücks über, so bezieht sich die Aufteilung nur auf den entschädigungslos zufallenden Teil des Gebäudewerts.

Beispiel

Die Beteiligten haben bei Abschluß des Erbbauvertrages vereinbart, daß das Gebäude nach Ablauf des Vertrages auf den Eigentümer des belasteten Grundstücks übergehen soll, wobei nur die Hälfte des Gebäudewerts entschädigt wird. Der Vertrag läuft nach 22 Jahren ab. Errichtet wurde ein Mietwohngebäude (Baujahr 1922; Massivbau) mit einer Jahresrohmiete von 10 000 DM. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens (§§ 52 bis 52 d). Der Vervielfältiger beträgt bei einer Gemeindegröße von 120 000 Einwohnern 6,4.

Einheitswert 10 000 × 6,4 = 64 000 DM
Bodenwertanteil:

Der im Vervielfältiger berücksichtigte Bodenertragsanteil beträgt 10 v. H. der Jahresrohmiete (vgl. Begründung zu § 52). Der Sollzinssatz beträgt 5,5, der Kapitalisierungsfaktor mithin 100 : 5,5 = rd. 18,2. Der Bodenwertanteil berechnet sich dann wie folgt:

10 v. H. von 10 000 DM = 1000 DM;
1000 × 18,2 = 18 200 DM.

Gebäudewertanteil:

Einheitswert	= 64 000 DM
⁒ Bodenwertanteil	= 18 200 DM
verbleiben	= 45 800 DM

Nach der Tabelle in Absatz 3 Nr. 1 beträgt der auf den Erbbauberechtigten entfallende Anteil 70 v. H. Für den Eigentümer des belasteten Grundstücks verbleibt nach Absatz 3 Nr. 2 somit ein Anteil von 30 v. H. Die Aufteilung ist für den Bodenwert = 18 200 DM und den entschädigungslos übergehenden Teil des Gebäudes = 22 900 DM vorzunehmen.

Es entfallen auf die wirtschaftliche Einheit des Erbbaurechts 70 v. H. des Bodenwertes

von 18 200 DM	= 12 740 DM,
70 v. H. des halben Gebäudewertes von 22 900 DM	= 16 030 DM,
100 v. H. der zu entschädigenden Hälfte des Gebäudewertes von 22 900 DM	= 22 900 DM,
Gesamtanteilswert	= 51 670 DM;

wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks

30 v. H. des Bodenwerts von 18 200 DM	5 460 DM,
30 v. H. des halben Gebäudewertes von 22 900 DM	6 870 DM,
Gesamtanteilswert	12 330 DM.

Die Regelung im Absatz 4 entspricht der Vorschrift des § 52 b Abs. 3 Satz 2.

Absatz 5 entspricht dem geltenden Recht.

In Absatz 6 ist zusätzlich die Bewertung des Wohnungserbbaurechts und des Teilerbbaurechts geregelt. Die Bewertung soll wie beim üblichen Erbbaurecht so erfolgen, wie wenn die Belastungen nicht bestünden. Die Aufteilung des Gesamtwertes regelt sich entsprechend den Vorschriften für das Erbbaurecht.

In Absatz 7 ist vorgeschrieben, daß bei den Wertfortschreibungen, die bei einer Änderung der Verteilung des Gesamtwertes infolge Zeitablaufs (Absatz 3) durchzuführen sind, keine Wertfortschreibungsgrenzen anzuwenden sind. Damit wird sichergestellt, daß die Summe beider Einheitswerte in jedem Zeitpunkt gleich dem Gesamtwert ist. Ohne diese Vorschrift könnte es vorkommen, daß zwar der Wert der einen wirtschaftlichen Einheit fortgeschrieben werden könnte, der Wert der anderen Einheit jedoch wegen Nichterreichens der Wertgrenzen des § 22 unverändert bliebe. Absatz 7 gilt nur in den Fällen, in denen Fortschreibungen beider Einheitswerte infolge Zeitablaufs durchzuführen sind. Die Wertgrenzen müssen jedoch immer angewendet werden, wenn eine Änderung der Verteilung des Gesamtwertes infolge Änderung des tatsächlichen Zustands des Grundstücks (Anbau, Zubau usw.) vorgenommen werden muß.

Zu § 53 k

Die Rechtseinrichtungen des Wohnungseigentums und des Teileigentums sind durch das Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) geschaffen worden. Die §§ 1 und 61 dieses Gesetzes

legen bereits fest, daß das Wohnungseigentum und das Teileigentum selbständige wirtschaftliche Einheiten im Sinne des § 2 BewG sind. Es ist davon abgesehen worden, das Wohnungseigentum oder Teileigentum als besondere Grundstücksart unter § 51 d aufzuführen, weil sich die Bewertung entsprechend der Nutzung an die vorhandenen Grundstücksarten eng anlehnt. Für die Bestimmung der Grundstücksart soll ebenfalls nicht die Nutzung des gesamten Grundstücks, sondern die Nutzung des auf das Wohnungseigentum oder Teileigentum entfallenden Gebäudeteils maßgebend sein. Das Wohnungseigentum oder Teileigentum kann demnach ein Einfamilienhaus, ein gemischtgenutztes Grundstück oder ein Geschäftsgrundstück sein.

Nach welchem Verfahren Wohnungseigentum und Teileigentum zu bewerten sind, richtet sich grundsätzlich nach den allgemeinen Vorschriften des § 51 e. Für Wohnungseigentum, das zu 20 v. H. oder mehr Wohnzwecken dient, schafft Absatz 2 allerdings eine Sonderregelung. Hierfür wird das Sachwertverfahren generell ausgeschlossen und ferner bestimmt, daß es im Ertragswertverfahren nach den Vorschriften für Mietwohngrundstücke oder für gemischtgenutzte Grundstücke — also nicht für Einfamilienhäuser — bewertet wird. Wohnungseigentum in besonders aufwendiger Bauweise oder mit außergewöhnlicher Ausstattung, das eine Bewertung nach dem Sachwertverfahren rechtfertigen könnte (vgl. § 51 e Abs. 3 Nr. 2), wird kaum anzutreffen sein. Wegen dennoch vereinzelt auftretender Fälle sollten die Vorschriften nicht unübersichtlich gestaltet werden. Praktische Schwierigkeiten in der Ermittlung zutreffender Mieten dürften durch Heranziehung der Vergleichsmieten von Mietwohngrundstücken oder Zweifamilienhäusern zu überwinden sein. Deshalb kann auch allgemein beim Wohnungseigentum auf die in § 51 e Abs. 3 Nr. 3 getroffene Ausnahmeregelung, nach der in Einzelfällen bei Schwierigkeiten in der Mietermittlung das Sachwertverfahren angewendet werden kann, verzichtet werden. Ebenso hat die Regelung des § 51 e Abs. 3 Nr. 4 hinsichtlich der Behelfsbauten (vgl. Begründung zu § 51 e) für das Wohnungseigentum keine praktische Bedeutung. Für das in Rede stehende Wohnungseigentum kommen somit nur die Vorschriften des Ertragswertverfahrens zur Anwendung. Hier wiederum sollen nicht die Vorschriften für Einfamilienhäuser gelten. Das im wesentlichen Wohnzwecken dienende Wohnungseigentum ist wertmäßig, insbesondere hinsichtlich der Verzinsung und der Höhe der Bewirtschaftungskosten, eher mit einem Mietwohngrundstück oder einem gemischtgenutzten Grundstück zu vergleichen. Dient ein Wohnungseigentum zu mehr als 80 v. H. Wohnzwecken, so gelten darum die Vorschriften über Mietwohngrundstücke; bei einem gewerblichen Anteil von 20 v. H. bis 80 v. H. gelten die Vorschriften über gemischtgenutzte Grundstücke. Lediglich bei gewerblicher Nutzung zu mehr als 80 v. H. oder bei Vorliegen von Teileigentum richtet sich die Bewertung nach den für Geschäftsgrundstücke maßgebenden Vorschriften; das jeweils anzuwendende Verfahren ergibt sich in diesen Fällen aus § 51 e Abs. 1 und 3.

Die Eigenart des Wohnungseigentums, das aus dem Sondereigentum und den Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, besteht, verlangt eine besondere Regelung, wenn die im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum nicht dem Verhältnis der Jahresrohmieten zueinander entsprechen. Bei der Bewertung nach dem vorgesehenen Ertragswertverfahren wird zwar der Wert des Wohnungseigentums oder Teileigentums einschließlich der Miteigentumsanteile voll erfaßt, so daß der Wert der Miteigentumsanteile nicht besonders zu errechnen ist. Das gilt jedoch nur für die Fälle, in denen die im Grundbuch vorgenommene Aufteilung des gemeinschaftlichen Eigentums dem Verhältnis der Jahresrohmieten entspricht oder nicht wesentlich von diesem abweicht. Weicht das Verhältnis der Jahresrohmieten jedoch von dem Verhältnis der grundbuchlichen Miteigentumsanteile erheblich ab, so muß eine anderweitige Berechnung des Wertes der Miteigentumsanteile vorgenommen werden. Absatz 3 schafft hierfür die Möglichkeit.

Der Wert einzelner Räume, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen und von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vermietet werden (z. B. Hausmeisterwohnungen), muß bei den einzelnen wirtschaftlichen Einheiten noch besonders erfaßt werden, da der durch die Vermietung dieser Räume erzielte Nutzen den Mietwert des einzelnen Wohnungseigentums anteilig erhöht.

Zu § 53 l

Die Bewertung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist bisher nicht gesetzlich geregelt. In § 50 Abs. 3 BewG ist lediglich — wie auch in § 50 Abs. 5 des Entwurfs — bestimmt, daß solche Gebäude als selbständige Grundstücke gelten, selbst wenn sie wesentliche Bestandteile des Grund und Bodens sind. Es ist jedoch auch bisher bei der Bewertung Voraussetzung, daß das Gebäude nur dann als selbständiges Grundstück angesehen werden kann und demgemäß einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen ist, wenn der andere wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes ist. Dies wird im Satz 1 nunmehr ausdrücklich gesagt.

Die gegenwärtige Behandlung der Außenanlagen bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist in der Rechtsprechung und im Schrifttum umstritten. Nach Auffassung des BFH im Urteil vom 14. August 1958 (BStBl. III S. 400) folgt die Bewertung (einschließlich der Zurechnung) der Außenanlagen eines Grundstücks, wenn sie Grundstücksbestandteil sind, grundsätzlich der Bewertung des Grund und Bodens, auch wenn sie auf fremdem Grund und Boden von dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes geschaffen worden sind. Diese Auffassung ist mit dem im Steuerrecht geltenden Grundsatz der wirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht vereinbar. Es ist nicht einzusehen, warum dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes nur das Gebäude und nicht auch die dem Gebäude dienenden, von dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes errichteten und ihm wirtschaftlich gehörenden Außenanlagen zuzurechnen

sind. Es soll deshalb bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden bei seiner Bewertung nunmehr alles miterfaßt werden, was den Zwecken des Gebäudes dient.

Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits bilden wie bisher zwei getrennte wirtschaftliche Einheiten. Zum Unterschied von der bisherigen Auffassung in der Rechtsprechung soll aber künftig nicht nur das Gebäude, sondern auch der Grund und Boden als bebautes Grundstück gelten. Dies entspricht den gegebenen Tatsachen. Die den tatsächlichen Verhältnissen entgegenstehende abstrakte Betrachtungsweise, den Grund und Boden und die Gebäude völlig unabhängig voneinander zu behandeln, weil sie zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten sind, ist unrealistisch und praktisch nicht vertretbar. Insbesondere wären de Auswirkungen bei der Grundsteuer unbefriedigend, wenn für die wirtschaftliche Einheit des Grund und Bodens nicht die Meßzahl für ein bebautes Grundstück angewendet werden würde.

Ungeachtet der Einstufung des Grund und Bodens als bebautes Grundstück muß seine Bewertung als unbebautes Grundstück und nicht nach den für bebaute Grundstücke geschaffenen besonderen Verfahren erfolgen. Das erfordert die gegenständliche Beschränkung der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit. Nur muß ggf. bei der Ermittlung des gemeinen Wertes (§ 10 BewG) eine sich aus dem Vorhandensein des Gebäudes ergebende Nutzungsbehinderung berücksichtigt werden, wenn diese Behinderung nach Ausmaß und Zeit den Wert des Grundstücks nicht unerheblich beeinträchtigt. Das ist in Absatz 2 bestimmt.

Nach welchem Verfahren das Gebäude zu bewerten ist, ergibt sich aus § 51 e. Wird das Gebäude nach dem Ertragswertverfahren bewertet, so muß der sich durch Vervielfachung der Jahresrohmiete ergebende Wert um den auf den Grund und Boden entfallenden Anteil gekürzt werden. Dabei ist von dem Anteil auszugehen, mit dem der Grund und Boden in diesem Gesamtwert enthalten ist; wegen der Berechnung des Bodenwertanteils vgl. Begründung zu § 53 i und das dort angeführte Beispiel. Absatz 3 Satz 3 ist weitgehend an die Regelung in § 52 b Abs. 3 Satz 2 angelehnt.

Zu Artikel 1 Nr. 20

Zu Buchstabe a

Die Änderung entspricht der Einführung des Begriffs „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft" in § 28 Abs. 1.

Zu Buchstabe b

Nach § 54 setzt sich das Betriebsvermögen nur aus Wirtschaftsgütern zusammen, die dem Betriebsinhaber gehören. Nach § 57 Abs. 1 wird als Betriebsgrundstück der zu einem gewerblichen Betrieb gehörige Grundbesitz bezeichnet. Soll also ein Grundstück Betriebsgrundstück sein, ist es neben den sonstigen Voraussetzungen des § 57 erforderlich, daß das Grundstück dem Betriebsinhaber gehört. Zweifel haben sich ergeben, wenn an dem Grundstück mehrere Personen beteiligt sind.

Beispiel A

> Drei Geschwister haben von ihrem Vater ein Grundstück geerbt, in dem nur der eine Miterbe einen Gewerbebetrieb unterhält, der das Grundstück zu mehr als der Hälfte gewerblich nutzt.

In § 49 BewDV ist der Grundsatz aufgestellt, daß ein Grundstück stets Grundvermögen ist, wenn mehrere Personen daran beteiligt sind. Dieser Grundsatz gilt auch für den Anteil an dem Grundstück, der dem Betriebsinhaber gehört. Dieser Anteil soll nicht etwa besonders behandelt werden, sondern genau wie die Anteile der anderen Grundstückseigentümer als Grundvermögen gelten.

Der Grundsatz des § 49 BewDV hat sich als nicht zutreffend erwiesen, wenn das Grundstück mehreren Personen gehört, die alle gleichzeitig an dem Gewerbebetrieb beteiligt sind.

Beispiel B

> Die drei Miterben im Beispiel A setzen das von ihrem Vater bisher in dem Grundstück betriebene Gewerbe in der Form einer offenen Handelsgesellschaft, einer Kommanditgesellschaft oder auch einer Handwerkergemeinschaft fort.

Für diesen Fall haben Rechtsprechung und Verwaltungspraxis schon bisher abweichend von dem Wortlaut des § 49 BewDV die Eigenschaft des Grundstücks als Betriebsgrundstück bejaht.

Sobald aber an dem Grundstück eine Person beteiligt ist, die nicht gleichzeitig Mitinhaber des Betriebs ist, soll das ganze Grundstück nicht als Betriebsgrundstück behandelt werden.

Beispiel C

> Von den drei Miterben im Beispiel A setzen nur zwei das Gewerbe des Vaters fort. Eine Schwester ist an dem Gewerbe nicht beteiligt, bleibt aber zu einem Dritten Miteigentümerin des Grundstücks.

Die vorstehend entwickelten Grundsätze entsprechen der bisherigen Praxis (vgl. die im Abschnitt 21 VStR 1960 enthaltenen Beispiele). Sie haben sich bewährt und sollen weiter angewendet werden. Deshalb soll in § 57 Abs. 2 ausdrücklich bestimmt werden, daß ein Grundstück auch insoweit nicht anteilig Betriebsgrundstück wird, als es von einem Miteigentümer eigengewerblich genutzt wird. Ist jedoch eine der in § 56 BewG genannten Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen an dem Grundstück beteiligt, so ist der Teil des Grundstücks, der der Körperschaft usw. gehört, stets Betriebsgrundstück (vgl. § 57 Abs. 2 letzter Satz).

Zu Artikel 1 Nr. 22

Der neue § 79 sieht Ermächtigungen für die Bundesregierung vor, mit Zustimmung des Bundesrates Rechtsverordnungen zur Durchführung des Bewer-

tungsgesetzes zu erlassen. Ein Teil dieser Ermächtigungen war bisher in Abschnitt III des Gesetzes zur Bewertung des Vermögens für die Kalenderjahre 1949 bis 1951 (Hauptveranlagung 1949) vom 16. Januar 1952 (BGBl. I S. 22) enthalten. Abschnitt III des vorbezeichneten Gesetzes ist inzwischen durch Artikel 26 Abs. 1 Nr. 6 des Steueränderungsgesetzes 1961 vom 13. Juli 1961 (BGBl. I S. 981) aufgehoben worden. Die Fassung von § 79 ist, soweit möglich, den Fassungen des Einkommensteuergesetzes (§ 51) und des Körperschaftsteuergesetzes (§ 23 a) angepaßt worden.

Zu Artikel 2:

Artikel 2 befaßt sich in den Absätzen 1 bis 5 mit dem Zeitpunkt der neuen Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes und ihrer erstmaligen Zugrundelegung bei den in Betracht kommenden Steuern sowie mit dem Zeitpunkt, bis zu welchem die bisherigen und von dem an die geänderten Bewertungsvorschriften für den Grundbesitz gelten. Absatz 6 regelt den Zeitpunkt, von dem an die Änderungen in bestimmten Vorschriften des Bewertungsgesetzes bei der Einheitsbewertung der Mineralgewinnungsrechte und der gewerblichen Betriebe gelten. Absatz 7 behandelt den Zeitpunkt, bis zu dem der vorläufige Bewertungsbeirat amtiert und in dem seine Geschäfte auf den endgültigen Bewertungsbeirat übergehen.

I. Hauptfeststellungen der Einheitswerte für den Grundbesitz (Absatz 1 Satz 1)

Nach § 21 BewG finden allgemeine Feststellungen (Hauptfeststellungen) der Einheitswerte in bestimmten Zeitabständen statt, und zwar

1. für den Grundbesitz und die Mineralgewinnungsrechte in Zeitabständen von je sechs Jahren,
2. für die wirtschaftlichen Einheiten des Betriebsvermögens in Zeitabständen von je drei Jahren.

Auf Grund der in § 21 Abs. 1 Satz 2 BewG erteilten Ermächtigungen sind die vorgeschriebenen Zeitabstände in der Vergangenheit in der Regel nicht eingehalten worden. Im einzelnen ist zu den Hauptfeststellungen, soweit es sich um Grundbesitz handelt, folgendes zu bemerken:

Für den Grundbesitz hat bisher nur eine Hauptfeststellung nach dem Gesetz vom 16. Oktober 1934 stattgefunden. Diese war durch § 79 des Gesetzes auf den 1. Januar 1935 angeordnet worden. Nach § 21 BewG wäre eine weitere Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1941 erforderlich gewesen. Bevor es dazu kam, war der zweite Weltkrieg ausgebrochen. Durch die Verordnung vom 22. November 1939 (RGBl. I S. 2271) wurde § 1 Abs. 2 BewDV dahin abgeändert, daß für Grundbesitz und für Gewerbeberechtigungen (jetzt Mineralgewinnungsrechte) eine Hauptfeststellung der Einheitswerte bis auf weiteres nicht stattfindet. Hierbei ist es bisher geblieben. In § 7 des Gesetzes vom 3. Juni 1949 (WiGBl. S. 83) ist für die Länder der amerikanischen und der britischen Besatzungszone ausdrücklich bestimmt worden, daß Vorschriften über eine Hauptfeststellung vorbehalten bleiben und daß es, solange diese nicht ergehen, bei der bisherigen Hauptfeststellung verbleibt. Das Gesetz vom 3. Juni 1949 ist durch Verordnung vom 21. Dezember 1949 (BGBl. 1950 S. 2) auf das frühere Land Württemberg-Hohenzollern und auf den bayerischen Kreis Lindau erstreckt worden. Für die beiden anderen Länder der französischen Besatzungszone sind entsprechende Gesetze ergangen, für das frühere Land Baden das Landesgesetz vom 21. September 1949 (Badisches GVBl. S. 392) und für das Land Rheinland-Pfalz das Landesgesetz vom 6. September 1949 (GVBl. der Landesregierung Rheinland-Pfalz I S. 474).

Für die nächste Hauptfeststellung muß nach § 21 Abs. 2 BewG der Beginn eines Kalenderjahres gewählt werden. Als nächster Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 1. Januar 1964 vorgesehen.

II. Zeitpunkt der steuerlichen Zugrundelegung der neuen Einheitswerte des Grundbesitzes (Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2)

Der vorliegende Gesetzentwurf beschränkt sich darauf, durch die neue Hauptfeststellung der Einheitswerte für den Grundbesitz die Grundlagen für eine gleichmäßige und gerechte Besteuerung zu schaffen. Er enthält noch keine Vorschriften, die die Frage regeln, von welchem Zeitpunkt an sich die neuen Einheitswerte bei den einzelnen Steuerarten auswirken sollen. Dieser Zeitpunkt kann noch nicht bestimmt werden. Er soll aus den Gründen, die im Allgemeinen Teil der Begründung unter I 8 des Entwurfs angeführt sind, durch besonderes Gesetz geregelt werden. Insbesondere gilt das auch für die Grundsteuer, für die die neuen, auf den 1. Januar 1964 festgestellten Einheitswerte nach § 13 Abs. 3 GrStG ohne die besondere Regelung in Artikel 2 Abs. 1 des Entwurfs vom Kalenderjahr 1966 an gelten würden. Der § 13 Abs. 3 GrStG wird aber durch Artikel 2 Abs. 1 für die nächste Hauptfeststellung suspendiert. Einer Regelung in einem späteren Gesetz über den Zeitpunkt, von dem an die neuen Einheitswerte des Grundbesitzes bei der Feststellung von Einheitswerten der gewerblichen Betriebe oder bei der Festsetzung von Steuern maßgeblich sein sollen, bedarf es bei der Grundsteuer, der Vermögensteuer, der Erbschaftsteuer, der Einkommensteuer (vgl. die Begründung zu I 1 des Entwurfs) sowie angesichts der Vorschriften des § 9 Ziff. 1, § 12 Abs. 3 und 5 GewStG auch bei der Gewerbesteuer.

Die Änderungen, die auf dem Gebiet der Einheitsbewertung des Grundbesitzes nach dem Zeitpunkt der neuen Hauptfeststellung (1. Januar 1964) eintreten werden, müssen durch Fortschreibungen und Nachfeststellungen nach dem neuen Bewertungsrecht erfaßt werden, damit die Einheitswerte dem neuesten Stand der tatsächlichen Verhältnisse entsprechen. Hierbei erscheint es aber zweckmäßig, solche Fortschreibungen und Nachfeststellungen auf keinen früheren Zeitpunkt als auf den Zeitpunkt vorzunehmen, von dem an die Einheitswerte erstmals auf Grund besonderen Gesetzes bei einer der in Betracht kommenden Steuern der Besteuerung zugrunde gelegt werden. Diese Ausführungen gelten sinngemäß für die Aufhebung von Einheitswerten.

III. Übergangsmaßnahmen bei Fortschreibungen der Einheitswerte des Grundbesitzes (Absätze 4 und 5)

In dem Zeitraum, der durch den Zeitpunkt der neuen Hauptfeststellung (1. Januar 1964) einerseits und durch den noch durch besonderes Gesetz nach Absatz 1 zu bestimmenden Zeitpunkt für die Zugrundelegung der neuen Einheitswerte andererseits begrenzt wird, müssen die laufenden Steuern weiter auf der Grundlage der bisherigen Einheitswerte erhoben werden. Ergibt sich nun in dieser Zeit aus besonderen Gründen die Notwendigkeit einer neuen Einheitswertfeststellung für die laufenden Steuern, so sind insoweit der Gleichmäßigkeit halber Einheitswerte erforderlich, die ebenfalls noch nach den alten Vorschriften festgestellt werden. In Absatz 4 wird deshalb für Fortschreibungen und Nachfeststellungen von Einheitswerten auf einen früheren als den in Absatz 2 bezeichneten Zeitpunkt die Anwendung der früheren Vorschriften vorgesehen.

Zur Entlastung der Bewertungsstellen der Finanzämter ist es ferner notwendig, die Arbeiten für Fortschreibungen soweit wie möglich einzuschränken. Deshalb werden in Absatz 4 Satz 2 für Wertfortschreibungen auf einen früheren als den in Absatz 2 bezeichneten Zeitpunkt erhöhte Wertgrenzen bestimmt.

Es erscheint zweckmäßig, diese Regelung ausdrücklich auch für die Erbschaftsteuer im Falle der Stichtagsbewertungen nach § 23 Abs. 4 des Erbschaftsteuergesetzes entsprechend anzuwenden (Absatz 5).

IV. Zeitliche Anwendung der neuen Vorschriften bei der Einheitsbewertung des Grundbesitzes (Absatz 3 und Übersicht)

a) Anwendung von Vorschriften erst bei der Feststellung neuer Einheitswerte

In Absatz 3 ist der Grundsatz aufgestellt, daß die neuen Vorschriften, durch welche die materiellen Bewertungsgrundsätze geändert werden und der Begriff des Betriebsgrundstücks näher abgegrenzt wird, erstmals bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964 angewendet werden. Dieser Grundsatz ist zunächst für die Änderungen durch Artikel 1 Nrn. 16, 18 und 20 ausgesprochen.

Die gleichfalls einen materiellen Bewertungsgrundsatz enthaltende Vorschrift des § 24 a BewG, welche durch Artikel 1 Nr. 12 geschaffen ist und die maßgeblichen Wertverhältnisse betrifft, soll dementsprechend erstmals bei Fortschreibungen der neuen Einheitswerte des Grundbesitzes und bei Nachfeststellungen neuer Einheitswerte des Grundbesitzes angewendet werden, d. i. gemäß Absatz 2 auf den Zeitpunkt, an dem die neuen Einheitswerte erstmals bei einer Steuer zugrunde gelegt werden (vgl. auch die Ausführungen im letzten Absatz unter II). Auf Stichtage vor diesem Zeitpunkt ist nach Absatz 4 noch § 3 a BewDV anzuwenden. Dasselbe gilt nach Absatz 4 u. U. — nämlich dann, wenn die neuen Einheitswerte bei einzelnen Steuern erst von einem späteren Zeitpunkt an zugrunde gelegt werden und demgemäß für diese Steuern vorerst noch Einheitswerte alter Art benötigt werden — auch für die Einheitswerte, die neben den neuen Einheitswerten nur für die Zwecke der erwähnten Steuern im Wege der Fortschreibung oder Nachfeststellung auf den Stichtag der erstmaligen steuerlichen Zugrundelegung der neuen Einheitswerte oder auf spätere Stichtage festgestellt werden.

Beispiel:

Als Zeitpunkt, von dem an die neuen Einheitswerte des Grundbesitzes bei der Grundsteuer zugrunde gelegt werden, wird in einem späteren Gesetz der 1. Januar 1967 bestimmt. Für alle anderen Steuern und auch für die Zugrundelegung bei der Feststellung von Einheitswerten der gewerblichen Betriebe wird in einem späteren Gesetz der 1. Januar 1968 bestimmt. Für den Fall einer solchen Regelung wäre für Fortschreibungen und Nachfeststellungen von Einheitswerten des Grundbesitzes folgendes zu beachten:

Bei den Wertfortschreibungen und Nachfeststellungen, die bei den neuen Einheitswerten auf den 1. Januar 1967 — d. i. den Zeitpunkt, der frühesten steuerlichen Zugrundelegung der Einheitswerte — und auf spätere Stichtage durchgeführt werden, werden nach Artikel 2 Abs. 3 Nr. 2 die Wertverhältnisse am 1. Januar 1964 zugrunde gelegt. Bei Wertfortschreibungen und Nachfeststellungen, die auf den 1. Januar 1964, den 1. Januar 1965 und den 1. Januar 1966 durchgeführt werden müssen, werden nach Artikel 2 Abs. 4 und § 3 a BewDV noch die Wertverhältnisse am 1. Januar 1935 zugrunde gelegt. Dasselbe gilt für diejenigen Wertfortschreibungen und Nachfeststellungen, mit denen lediglich für andere Zwecke als die Grundsteuer Einheitswerte auf den 1. Januar 1967 festgestellt werden.

Für einige weitere Änderungen — dabei handelt es sich um vorwiegend verfahrensrechtliche Vorschriften des Bewertungsgesetzes die durch Artikel 1 Nrn. 7 bis 10 geändert werden — ist der Zeitpunkt, von dem an sie gelten, weder in Absatz 3 noch an anderer Stelle ausdrücklich geregelt. Auch Absatz 2, der die Änderungen nach Artikel 1 Nrn. 8 bis 10 erwähnt, besagt nur etwas über die Anwendung der geänderten Vorschriften, wenn später Fortschreibungen und Aufhebungen der nach Absatz 1 festgestellten neuen Einheitswerte in Betracht kommen, nicht aber über ihre Anwendung bei einer Änderung der alten Einheitswerte. Aus Absatz 1 oder Absatz 4 ergibt sich jedoch, daß die durch Artikel 1 Nrn. 7 bis 10 geänderten Vorschriften erst von der in Absatz 1 angeordneten neuen Hauptfeststellung an oder erst von der Zugrundelegung der neuen Einheitswerte an und nur für die neuen Einheitswerte gelten sollen:

Absatz 1 schließt es durch die Anordnung der nächsten Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 aus, daß § 21 BewG in der Fassung von Artikel 1 Nr. 7

sowie die dort geregelten Abstände von Hauptfeststellung zu Hauptfeststellung schon vor der erwähnten Hauptfeststellung gelten und eine Hauptfeststellung auf einen früheren Kalenderjahresbeginn erfolgen müßte.

Ähnliches gilt nach Absatz 4 für die Änderung von § 22 BewG durch Artikel 1 Nr. 8 (Voraussetzungen der Wertfortschreibungen), die Ergänzung von § 23 BewG durch Artikel 1 Nr. 9 (weiterer Grund für eine Nachfeststellung) und die Einfügung von § 23 a BewG durch Artikel 1 Nr. 10 (Aufhebung von Einheitswerten statt ihrer Fortschreibung auf 0). Diese Änderungen gelten, da für die Fortschreibungen der bisherigen Einheitswerte und für Nachfeststellungen von Einheitswerten nach Absatz 4 noch die nichtgeänderten Vorschriften gelten sollen, nur für die neuen Einheitswerte.

b) Sofortige Anwendung von Vorschriften

Schon vom Inkrafttreten des Gesetzes an — also nach Artikel 5 vom Tage nach seiner Verkündung an — sind dagegen die durch Artikel 1 Nr. 12 gleichfalls eingefügten §§ 24 b und 24 c BewG (Erklärungspflicht für die Feststellung von Einheitswerten nicht nur des Grundbesitzes; Auskünfte und Erhebungen im Hinblick auf die Feststellung von Einheitswerten des Grundbesitzes) anzuwenden. Ebenso enthält Artikel 1 Nr. 22, der Ermächtigungen zum Erlaß von Rechtsverordnungen vorsieht, schon vom Inkrafttreten des Gesetzes an anwendbares Recht.

Bei den übrigen Änderungen nach Artikel 1 ist der Zeitpunkt der formalen Anwendung des Bewertungsgesetzes in seiner neuen Fassung ohne Bedeutung, da der bestehende Rechtszustand dadurch nicht geändert wird. Infolgedessen erübrigen sich wegen dieser Änderungen besondere Überlegungen. Das betrifft zunächst die in Artikel 1 Nrn. 2, 4, 5, 6, 11, 13, 14, 15, 17, 19 und 21 bestimmten Änderungen nur redaktioneller oder rechtstechnischer Art (Gliederung des Gesetzes, Überschriften, Umstellungen aus systematischen Gründen, Anpassung der Formulierung, Verwendung des Begriffs „Grundbesitz"). Ferner betrifft es die Anpassung des Wortlauts des Bewertungsgesetzes an bereits eingetretene Änderungen der rechtlichen Verhältnisse in Artikel 1 Nrn. 1 und 3, nämlich an die auf dem Grundgesetz beruhende Einengung des Geltungsbereichs der Bewertungsvorschriften hinsichtlich der Grunderwerbsteuer.

V. *Zeitliche Anwendung der neuen Vorschriften bei der Einheitsbewertung der Mineralgewinnungsrechte und der gewerblichen Betriebe (Absatz 6)*

Die Einfügung des § 24 a BewG durch Artikel 1 Nr. 12 (maßgebliche Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen) betrifft außer Grundbesitz auch die Mineralgewinnungsrechte. Wegen der zeitlichen Anwendung der eingefügten Vorschrift erst nach einer neuen Hauptfeststellung der Einheitswerte muß daher in Absatz 6 eine ähnliche Bestimmung getroffen werden, wie sie in Absatz 3 Nr. 2 für den Grundbesitz enthalten ist. Das ist in Absatz 6 Nr. 1 Buchstabe c geschehen.

Beispiel:

> Es wird unterstellt, daß die erste Hauptfeststellung der Einheitswerte von Mineralgewinnungsrechten nach Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes auf den 1. Januar 1967 durchgeführt werden wird. Fortschreibungen der auf den 1. Januar 1967 festgestellten Einheitswerte werden folglich erstmals auf den 1. Januar 1968 vorgenommen. Danach ist für Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte von Mineralgewinnungsrechten folgendes zu beachten:
>
> Bei Wertfortschreibungen und Nachfeststellungen auf den 1. Januar 1968 und auf spätere Stichtage werden nach Absatz 6 Nr. 1 Buchstabe c die Wertverhältnisse am 1. Januar 1967 zugrunde gelegt. Bei Wertfortschreibungen und Nachfeststellungen auf einen Stichtag vor dem 1. Januar 1967 werden nach Absatz 6 Nr. 2 die Wertverhältnisse im jeweiligen Feststellungszeitpunkt zugrunde gelegt (vgl. die Begründung zu Artikel 1 Nr. 12 zu § 24 a).

Ebenso betreffen die in § 21 BewG erfolgte neue Regelung der Abstände der Hauptfeststellungen, welche von der Regelung in dem bisherigen § 21 BewG in Verbindung mit dem bisherigen § 1 Abs. 2 BewDV abweicht, die in § 22 BewG geregelte Frage der Voraussetzungen der Wertfortschreibungen und die in dem neuen § 23 a BewG vorgesehene Aufhebung der Einheitswerte, die in bestimmten Fällen anstelle der Wertfortschreibung auf 0 nach § 22 erfolgen soll, außer dem Grundbesitz auch die Mineralgewinnungsrechte und die gewerblichen Betriebe. Wegen der zeitlichen Anwendung des Artikels 1 Nrn. 7, 8 und 10 bei der Einheitsbewertung der Mineralgewinnungsrechte und der Einheitsbewertung der gewerblichen Betriebe muß daher in Absatz 6 gleichfalls eine Bestimmung in der Art getroffen werden, wie sie sich für den Grundbesitz aus Absatz 1 bzw. Absatz 4 ergibt (vgl. die Ausführungen in der Begründung zu Artikel 3 unter IV a). Die Änderung in Artikel 1 Nr. 9, durch die in dem sonst auch für Mineralgewinnungsrechte und gewerbliche Betriebe geltenden § 23 BewG ein neuer Absatz geschaffen wird, betrifft dagegen ausschließlich die Nachfeststellungen der Einheitsbewertung für den Grundbesitz. Insofern braucht daher in Absatz 6 nichts mehr bestimmt zu werden.

Der neue § 24 b BewG in der Fassung von Artikel 1 Nr. 12, der die Erklärungspflicht für die Feststellung von Einheitswerten allgemein regelt, soll dagegen ebenso wie beim Grundbesitz (vgl. die Ausführungen in der Begründung zu Artikel 2 unter IV b) auch bei Mineralgewinnungsrechten und gewerblichen Betrieben sogleich vom Inkrafttreten des Gesetzes an anwendbar sein.

Wegen der übrigen Änderungen durch Artikel 1, soweit sie nicht ausschließlich Grundbesitz betref-

fen, kann auf die Ausführungen der Begründung zu Artikel 2 unter IV a a. E. und im zweiten Absatz unter IV b verwiesen werden.

VI. Bewertungsbeirat und Gutachterausschüsse (Absatz 7)

Zur Vorbereitung der Hauptfeststellung ist durch ein besonderes Gesetz vom 28. September 1950 (BGBl. S. 682) ein vorläufiger Bewertungsbeirat gebildet worden. Dieser hat seine Tätigkeit schon vor mehreren Jahren aufgenommen und wertvolle Vorarbeiten geleistet. Die Mitglieder waren zunächst bis 31. Dezember 1952 berufen worden. Die Berufung ist jedoch vom Bundesminister der Finanzen auf Grund der ihm vom Gesetz übertragenen Befugnis bis auf weiteres verlängert worden (BAnz. Nr. 28 vom 11. Februar 1953). Es würde unzweckmäßig sein, wenn der vorläufige Bewertungsbeirat gerade in dem Zeitpunkt, zu dem er seine Beschlüsse bekanntgeben muß, seine Aufgaben dem nach dem Änderungsgesetz zu bildenden neuen Bewertungsbeirat überlassen müßte. Deshalb wird in Absatz 7 vorgesehen, daß der vorläufige Bewertungsbeirat noch einige Zeit im Amt bleibt, damit er die Aufgaben nach diesem Gesetz übernehmen und die mit der Hauptfeststellung zusammenhängenden Arbeiten im wesentlichen zu einem Abschluß bringen kann. Erst vom 1. Januar 1964 an soll der neue Bewertungsbeirat tätig werden, der rechtzeitig vorher zu bilden sein wird. Er wird sich dann, soweit nicht Restarbeiten für die Hauptfeststellung 1964 zu erledigen sind, in der Hauptsache mit Vorarbeiten für eine künftige Hauptfeststellung zu befassen haben.

Ähnliches gilt auch für die bei den Oberfinanzdirektionen bestehenden Gutachterausschüsse.

Zu Artikel 3

In Berlin (West) ist die Bodenschätzung noch nicht durchgeführt. § 39 Abs. 1 BewG in der Fassung von Artikel 1 Nr. 16, in dem allgemein angeordnet wird, daß die Bodenschätzungsergebnisse der neuen Bewertung zugrunde zu legen sind, kann deshalb für Berlin nicht gelten. Durch Absatz 1 wird daher angeordnet, daß anstelle der nach § 39 Abs. 1 zugrunde zu legenden Ergebnisse der Bodenschätzung die Grundsätze des Bodenschätzungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 sinngemäß anzuwenden sind. Durch diese Regelung wird sichergestellt, daß die Bewertungsergebnisse in Berlin den Ergebnissen der Bewertung im Bundesgebiet entsprechen.

Absatz 2 enthält Ermächtigungsvorschriften, nach denen die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung für Berlin bestimmte, von dem im Bundesgebiet geltenden Bewertungsrecht, abweichende Bewertungsvorschriften erlassen kann. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, den besonderen Verhältnissen Berlins gerecht zu werden.

An sich könnten auf Grund der besonderen Verhältnisse Berlins auch noch Bedenken dagegen erhoben werden, daß die Trümmergrundstücke nach § 51 a Abs. 3 BewG in der Fassung von Artikel 1 Nr. 18 nunmehr als unbebaute Grundstücke bewertet werden sollen und daß die baureifen Grundstücke nach § 51 b BewG in der Fassung von Artikel 1 Nr. 18 eine besondere Grundstücksart bilden. Denn es könnte mindestens für die nächsten Jahre nicht angebracht erscheinen, daß bei der grundsteuerlichen Heranziehung der in Berlin gelegenen Trümmergrundstücke anstelle der niedrigeren Steuermeßzahl für bebaute Grundstücke die höhere Steuermeßzahl für unbebaute Grundstücke angewendet wird oder daß die baureifen unbebauten Grundstücke in Berlin zur Grundsteuer nach einem höheren Hebesatz als die anderen unbebauten Grundstücke herangezogen werden, welchem Zweck die besondere Grundstücksart baureifer unbebauter Grundstücke im Bundesgebiet allein dient. Indessen sind beide Folgen systematisch richtig nicht bei den Bewertungsvorschriften, sondern in dem später folgenden Gesetz zur Grundsteuer oder erst bei der Anwendung dieses Gesetzes zu korrigieren. Für die Trümmergrundstücke könnte ungeachtet ihrer künftigen Behandlung als unbebaute Grundstücke die Billigkeitsregelung fortgelten, die gegenwärtig in § 6 GrBilBest vom 17. 8. 1953 (BStBl. 1954 II S. 35; StZBl. Berlin 1954 S. 95) getroffen ist. Danach ist die Grundsteuer zu erlassen, wenn oder soweit ein Trümmergrundstück keinen Nutzen bringt. Angesichts dieser Billigkeitsregelung ist die Erhöhung der Steuermeßzahl ohne Wirkung auf die zu entrichtende Grundsteuer. Außerdem könnte in dem künftigen Gesetz zur Grundsteuer für Berlin die Bestimmung eines höheren Hebesatzes für die baureifen unbebauten Grundstücke für die nächste Zeit ausgeschlossen werden oder es brauchte auch nur von einer durch das spätere Gesetz zur Grundsteuer geschaffenen, an sich auch für Berlin geltenden Möglichkeit der Bestimmung eines höheren Hebesatzes für die baureifen Grundstücke in Berlin tatsächlich kein Gebrauch gemacht zu werden; in beiden Fällen würde § 51 b nach Maßgabe der Ausführungen in der Begründung zu dieser Vorschrift bei den unbebauten Grundstücken in Berlin ins Leere fallen.

Zu Artikel 4

Artikel 4 regelt in der üblichen Weise die Anwendung des Gesetzes im Land Berlin.

Zu Artikel 5

Artikel 5 Abs. 1 bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes.

Absatz 2 hebt das Gesetz über die Bildung eines vorläufigen Bewertungsbeirats und Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz auf. Das Gesetz über die Bildung eines vorläufigen Bewertungsbeirats ist zur Vorbereitung einer neuen Hauptfeststellung der Einheitswerte ergangen. Nach diesem Gesetz ist ein neuer Bewertungsbeirat zu bilden. Das Gesetz über die Bildung eines vorläufigen Bewertungsbeirats ist daher auf-

zuheben. Wegen der Übergangsregelung vgl. Begründung zu Artikel 2 Abs. 7. Die Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz, welche zu den nunmehr geänderten oder ergänzten Vorschriften des Bewertungsgesetzes ergangen sind, müssen aufgehoben werden. Lediglich in den Fällen des Artikels 2 Abs. 4 bis 6 sind sie vorläufig weiter anzuwenden (vgl. Begründung zu Artikel 2 unter III bis VI). Die Aufhebung dieser Vorschriften wird mit der Einführung des neuen Rechts wirksam. Soweit ihr Inhalt nicht in das Gesetz übernommen wird, werden die Vorschriften auf Grund der Ermächtigung des neuen § 79 BewG entweder in der bisherigen oder in einer anderen Form durch eine neue Rechtsverordnung zu erlassen sein.

Anlage zur Begründung

Gutachten
des Schätzungsausschusses zur Vorbereitung der Einheitsbewertung des Grundvermögens über die Bewertung des Grundvermögens

Inhaltsübersicht

Schätzungsausschuß
zur Vorbereitung der Einheitsbewertung des Grundvermögens

Mitglieder des Ausschusses

Willy Bader	Architekt, Bewertungsamt der Stadt München
Bruno Deissner	Direktor der Kieler Werkswohnungen G.m.b.H., Kiel
Dr. Carl Hesberg	Syndikus im Verband der Rheinischen Haus- und Grundbesitzer e. V., Köln, MdB
Carsten Hildebrandt	Vereidigter Schätzer und Bausachverständiger, Hannover
Wilhelm Krautmann	Regierungsbaudirektor a. D., Württembergische Gebäudebrand-Versicherungsanstalt, Stuttgart
Dr. Oscar Pfau	Hausmakler in Firma Heinr. Gustav Pfau, Hamburg
Dr. Heinrich Röhrs	Regierungsdirektor, Schätzungsamt Bremen
Willy Stümer	Oberregierungsbaurat, Schätzungsamt Berlin
Paul Ullmann	Direktor der Frankfurter Hypothekenbank, Frankfurt am Main

A. Vorbemerkungen

Auftrag

Dem vom Bundesminister der Finanzen berufenen Schätzungsausschuß zur Vorbereitung der Einheitsbewertung des Grundvermögens ist die Aufgabe gestellt,

> Grundsätze zur Feststellung der Einheitswerte für das Grundvermögen auf den nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt zu erarbeiten.

Leitgedanken

Bei der Erfüllung dieses Auftrages und den hierbei angestellten Untersuchungen ist der Ausschuß von folgenden Leitgedanken ausgegangen:

a) Die Bewertungsgrundsätze und das Bewertungsverfahren sollen Einheitswerte ergeben, die sowohl eine gleichmäßige steuerliche Erfassung des Grundvermögens ermöglichen als auch allgemein volkswirtschaftlichen Grundsätzen und den Gepflogenheiten der Wertbildung im Wirtschaftsleben angepaßt sind;

b) das Bewertungsverfahren soll gleichermaßen für die Steuerpflichtigen und die Verwaltung einfach sein; im besonderen soll es für eine Massenbewertung kostenmäßig vertretbar und in Anwendung auf die verschiedenen Grundstücksarten weitgehend einheitlich sein.

Die Einheitswerte dienen zwar in erster Linie der steuerlichen Erfassung des Grundbesitzes, sie haben aber darüber hinaus im Wirtschaftsleben und im Grundstücksverkehr eine sehr erhebliche Bedeutung erlangt und werden voraussichtlich in Zukunft in noch höherem Maße eine solche Geltung beibehalten. Deshalb muß angestrebt werden, daß die Ergebnisse der Bewertung

> sich der mutmaßlichen Marktlage des Hauptfeststellungszeitpunktes bzw. der unmittelbar vorangehenden Zeit, d. h. den für einen normalen Grundstücksverkehr nach den üblichen Merkmalen zu veranschlagenden Werten anpassen.

Der Ausschuß hat seine Arbeiten ausschließlich unter der Zielsetzung einer objektiven Bewertung geführt. Steuerpolitische oder wohnungspolitische Erwägungen sind mithin außer Betracht gelassen worden.

Vorarbeiten

Nach diesen Leitgedanken hat der Ausschuß die Eignung verschiedener Bewertungsverfahren und ihre Ausgestaltung eingehend theoretisch und praktisch untersucht. Zu diesem Zweck wurden im ganzen Bundesgebiet zahlreiche Probebewertungen durchgeführt, und zwar

a) bei Mietwohngrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken, die in den Jahren 1949 bis 1950 den Eigentümer gewechselt haben,

b) bei weiteren typischen Grundstücken dieser und anderer Grundstücksgruppen für bestimmte Gemeinden.

Anläßlich der örtlichen Ermittlungen zu den unter b) genannten Grundstücken hat sich der Ausschuß ein Urteil über den Marktwert der in die Probebewertungen einbezogenen Grundstücke gebildet. Als Marktwert ist dabei der Betrag eingesetzt, der sich als Mittel aus den Einzelschätzungen der jeweils beteiligten Mitglieder des Schätzungsausschusses ergab. In Würdigung der hier vorgetragenen Leitgedanken haben die Sachverständigen die Schätzungen vorsichtig vorgenommen.

Richtlinien zur Ermittlung des Bodenwertes

Wenn die Bewertungen einen gerechten Wertmaßstab gewährleisten und einer fachlichen Kritik standhalten sollen, kann nach übereinstimmender Ansicht der Ausschußmitglieder — und zwar ungeachtet des zur Anwendung kommenden Verfahrens — auf die Ermittlung der Bodenwerte nicht verzichtet werden. Deshalb sind zunächst im Frühjahr 1952 Richtlinien zur Ermittlung der Bodenwerte und zur Herstellung von Richtpreiskarten aufgestellt worden.

Richtpreiskarte

Grundstücksgruppen

Für die Auswertung der Ergebnisse der Probebewertungen sind die Grundstücke innerhalb der Grundstücksarten wie folgt aufgegliedert:

Gruppe A: Grundstücke, bezugsfertig bis 31. März 1924,

Gruppe B: Grundstücke, bezugsfertig in der Zeit vom 1. April 1924 bis 8. Mai 1945,

Gruppe C: Grundstücke, bezugsfertig nach dem 8. Mai 1945, und zwar:

Untergruppe I: in der Zeit vom 9. Mai 1945 bis 20. Juni 1948,

Untergruppe II: in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis 31. Dezember 1949,

Untergruppe III: ab 1. Januar 1950,

und zwar als

a) frei finanzierter Wohnungsbau
b) steuerbegünstigter Wohnungsbau
c) öffentlich geförderter Wohnungsbau

im Sinne des Wohnungsbaugesetzes.

Auf Grund der Probebewertungen ist der Ausschuß zu den Ergebnissen gelangt, die im folgenden niedergelegt sind:

im Teil I für Mietwohngrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke,

im Teil II für Geschäftsgrundstücke,

im Teil III für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser,

im Teil IV für Sonderfälle.

Diesen Einzelergebnissen werden zunächst noch folgende grundsätzliche Erörterungen zum Bewertungsverfahren vorangestellt.

B. Bewertungsverfahren

Gemeiner Wert

Bei der Bewertung des Grundvermögens für steuerliche Zwecke hat der gemeine Wert in der Vergangenheit eine große Rolle gespielt.

Nach § 10 BewG wird der gemeine Wert bekanntlich durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse jedoch auszuscheiden.

Der Rechtsprechung zu dieser Norm gemäß und in Übereinstimmung mit den Wertbegriffen in Wissenschaft und Praxis ist der gemeine Wert im wesentlichen gleichbedeutend mit dem Verkaufswert und daher in erster Linie aus tatsächlich für das Grundstück gezahlten Kaufpreisen festzustellen. Wenn solche fehlen, ist er aus den Preisen zu ermitteln, die für Grundstücke gezahlt worden sind, die nach Lage, Bauart und Beschaffenheit gleichartig sind, wobei Verhältnisse, die keinen dauernden Einfluß auf den Wert ausüben, ausscheiden.

Eine diesen Grundsätzen entsprechende individuelle Wertermittlung setzt einen ziemlich erheblichen Grundstücksumsatz voraus, der nicht einmal in der Zeit vor dem ersten Weltkrieg zu verzeichnen war. Schon damals war es notwendig, die für steuerliche Zwecke festzustellenden gemeinen Werte aus den im Verlauf von 10 Jahren erzielten Grundstückspreisen abzuleiten.

Die Umwälzung, die auch der zweite Weltkrieg auf allen Märkten mit sich gebracht hat, und im besonderen die Zäsur der Währungsreform verbieten es, zur Wertermittlung des derzeitigen gemeinen Wertes Kaufpreise eines länger zurückliegenden Zeitraumes heranzuziehen.

Auch nach der Währungsreform ermangelt es eines normalen Grundstücksmarktes. Neben ökonomischen Wertungen, die in normalen Zeiten hauptausschlaggebend gewesen sind, bestimmten in hohem Maße subjektive Momente, wie z. B. die Erlangung von Wohn- und gewerblichen Räumen die Grundstückspreise. Auch auf absehbare Zeit dürften die Verkäufe des freihändigen Verkehrs noch im großen Umfang durch persönliche Interessen beeinflußt sein.

Nach dem ersten Weltkrieg, und zwar nach der Währungsstabilisierung Ende des Jahres 1923, als ähnliche Verhältnisse vorlagen, hat man geglaubt, die Schwierigkeiten einer individuellen Wertermittlung durch mehr oder weniger schematische Verfahren zur Feststellung des gemeinen Wertes überwinden zu können. So hat man zunächst bei der Einheitsbewertung 1925 und 1928 für die zwangsbewirtschafteten Grundstücke Hundertsätze der Wehrbeitragswerte, die aus dem Vergleich der damaligen Grundstückspreise mit den Wehrbeitragswerten gewonnen worden sind, festgesetzt. Weil diese Bewertungsmethode zu erheblichen Beanstandungen Anlaß gab — namentlich wurde bemängelt, daß sie den Ertrag zu wenig berücksichtige —, kam man 1935 in Anlehnung an rohe Schätzungsmethoden des Grundstücksmarktes nach überschlägiger Preisbestimmung der bebauten Grundstücke zur Ermittlung des gemeinen Wertes über die Rohmiete für gewisse Grundstücksarten.

Rohmieten-verfahren

Der Ausschuß hat daher untersucht, ob das Verfahren, wie es im Jahre 1935 für Mietwohngrundstücke, gemischtgenutzte Grundstücke und teilweise auch für Geschäftsgrundstücke zur Anwendung gekommen ist, brauchbare Ergebnisse liefern könne. Dieses Bewertungsverfahren lief bekanntlich darauf hinaus, aus der Relation der Kaufpreise aus den dem Bewertungsstichtag vorhergehenden Jahren zu den Rohmieten der Grundstücke geeignete Vervielfältiger festzustellen, die dann auf die Gesamtbewertung übertragen wurden.

Die nach dieser Methode ermittelten Werte erwiesen sich für die Grundsteuer als zum Teil untragbar; daher bedurfte es in der Grundsteuer-Durchführungsverordnung einer Korrektur durch Einschaltung von Meßzahlen für einzelne Gruppen.

Dennoch ist, wie die vielfache Kritik bestätigt hat, das erstrebte Ziel, eine annähernd gleichmäßige Besteuerung zu gewährleisten, nicht erreicht worden.

Die Besteuerung blieb zu sehr auf den Rohertrag abgestellt, während die steuerliche Leistungsfähigkeit in der Regel allein im Reinertrag ihren Ausdruck finden kann.

So hat auch die Auswertung der Ergebnisse der Probebewertungen bestätigt, daß die Ertragslage im Vergleich zu den Roherträgen sowohl innerhalb der Länder als auch von Land zu Land erhebliche Schwankungen aufzeigt.

Stellt man die vom Ausschuß berechneten Ertragswerte [1]) als Vielfaches des Rohertrages bzw. des Reinertrages dar, so ergeben sich die nachfolgenden Durchschnittszahlen.

---

[1]) In den Bewertungen des Ausschusses ist der Ertragswert gleich der Summe aus dem auf den Grund und Boden entfallenden kapitalisierten Teil des Reinertrages und dem nach dem verbleibenden Teil des Reinertrages berechneten Zeitwert des Gebäudes genommen. Im einzelnen ist das Berechnungsverfahren im Abschnitt C näher beschrieben.

Allen Anlagen liegen dabei die Ertragswerte zugrunde, die sich unter Berücksichtigung der Grundsteuer nach dem Vorschlag I (s. Seite 131) ergeben. In allen Anlagen sind die Länder in der Reihenfolge der Probebewertungen aufgeführt.

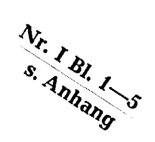
Grundstücksart und Gruppe / Land	Landes-Mittelwert für den Vervielfältiger zum Rohertrag	Landes-Höchstwert für den Vervielfältiger zum Rohertrag	Landes-Niedrigstwert für den Vervielfältiger zum Rohertrag	Landes-Mittelwert für den Vervielfältiger zum Reinertrag	Landes-Höchstwert für den Vervielfältiger zum Reinertrag	Landes-Niedrigstwert für den Vervielfältiger zum Reinertrag
Mietwohngrundstücke Gruppe A						
Nordrhein-Westfalen	6,6	7,4	5,4	16,0	16,6	15,0
Hamburg	6,9	7,5	5,8	16,2	16,9	14,7
Schleswig-Holstein	6,8	7,4	6,1	16,1	16,6	15,4
Rheinland-Pfalz	6,6	6,9	6,2	16,3	17,1	15,9
Hessen	6,5	7,2	5,8	15,6	16,6	13,8
Niedersachsen	6,3	7,3	5,5	16,0	16,8	14,5
Bremen	6,9	7,3	6,4	15,7	16,5	14,5
Bayern	6,4	7,6	5,2	16,3	17,0	14,7
Baden-Württemberg	7,1	7,7	5,7	15,8	16,7	13,5
Berlin	6,3	6,7	5,9	15,6	16,5	14,4
Mietwohngrundstücke Gruppe B						
Nordrhein-Westfalen	8,8	9,3	7,8	17,2	17,5	16,9
Hamburg	9,3	9,8	8,1	17,1	17,3	17,0
Schleswig-Holstein	8,2	9,7	6,6	17,3	17,5	17,1
Rheinland-Pfalz	9,1	9,2	8,9	17,2	17,4	17,1
Hessen	8,6	9,2	7,9	17,2	17,4	17,0
Niedersachsen	8,3	9,3	7,5	17,2	17,4	17,0
Bremen	9,0	9,1	8,9	17,2	17,4	17,1
Bayern	8,8	9,9	7,8	17,2	17,4	16,9
Baden-Württemberg	9,8	10,5	9,5	17,2	17,6	17,0
Berlin	8,2	8,7	7,6	17,3	17,4	17,1
Gemischtgenutzte Grundstücke Gruppen A und B						
Nordrhein-Westfalen	7,0	7,4	6,4	14,8	15,7	14,0
Hamburg	7,1	7,4	6,8	14,1	14,9	13,0
Schleswig-Holstein	7,0	7,4	6,5	14,7	15,7	14,2
Rheinland-Pfalz	6,2	6,6	6,0	14,8	15,2	14,5
Hessen	6,5	7,1	5,9	14,3	15,3	12,9
Niedersachsen	7,7	8,3	6,6	14,5	16,0	13,2
Bremen	8,7	9,3	8,1	15,6	16,2	14,9
Bayern	7,0	7,7	6,4	14,2	15,0	13,0
Baden-Württemberg	7,7	8,3	7,2	14,4	15,8	12,3
Berlin	7,8	9,7	6,8	15,2	15,9	14,0
Mietwohngrundstücke Gruppe C I						
Hessen	9,9	11,0	8,7	17,1	17,3	16,7
Rheinland-Pfalz	9,3	—	—	17,5	—	—
Gruppe C II						
Hessen	9,4	10,3	8,2	17,4	17,5	17,4
Rheinland-Pfalz	9,7	10,8	8,9	17,5	17,5	17,4
Gruppe C III a						
Hessen	9,8	12,3	8,6	17,4	17,5	17,1
Rheinland-Pfalz	10,0	10,9	8,6	17,5	17,7	17,4
Gruppe C III b						
Hessen	11,5	13,8	10,6	17,4	17,6	17,4
Rheinland-Pfalz	11,7	12,5	10,7	17,4	17,5	17,4
Gruppe C III c						
Hessen	11,2	12,0	10,5	17,5	17,5	17,4
Rheinland-Pfalz	11,8	12,7	10,5	17,4	17,5	17,4

Grundstücksart und Gruppe / Land	Landes- Mittelwert für den Vervielfältiger zum Rohertrag	Landes- Höchstwert für den Vervielfältiger zum Rohertrag	Landes- Niedrigstwert für den Vervielfältiger zum Rohertrag	Landes- Mittelwert für den Vervielfältiger zum Reinertrag	Landes- Höchstwert für den Vervielfältiger zum Reinertrag	Landes- Niedrigstwert für den Vervielfältiger zum Reinertrag
Gemischtgenutzte Grundstücke						
Gruppe C I						
Hessen	—	—	—	—	—	—
Rheinland-Pfalz	11,2	12,4	9,8	16,0	16,1	16,0
Gruppe C II						
Hessen	10,3	10,6	10,1	16,0	16,0	16,0
Rheinland-Pfalz	11,0	11,3	10,7	16,0	16,1	16,0
Gruppe C III a						
Hessen	9,8	10,4	9,5	16,1	16,1	16,0
Rheinland-Pfalz	9,8	10,6	9,0	16,1	16,3	16,0
Gruppe C III b						
Hessen	10,7	11,1	10,3	15,9	16,0	15,7
Rheinland-Pfalz	11,0	12,6	10,3	16,1	16,2	16,0
Gruppe C III c						
Hessen	10,5	11,0	9,8	16,0	16,2	16,0
Rheinland-Pfalz	11,0	11,5	10,4	16,0	16,1	16,0
Geschäftsgrundstücke						
Gruppe A						
Baden-Württemberg	8,6	10,2	7,4	12,9	14,1	11,5
Bayern	7,7	8,7	6,1	12,9	14,3	11,8
Bremen	8,2	9,9	6,3	13,7	14,8	13,0
Hamburg	8,2	9,5	7,1	13,8	15,0	12,5
Niedersachsen	7,4	8,6	6,8	13,5	14,9	11,7
Nordrhein-Westfalen	8,4	9,3	7,3	14,0	14,8	12,9
Rheinland-Pfalz	9,6	—	—	13,9	—	—
Schleswig-Holstein	7,0	8,0	6,3	12,8	13,5	12,0
Gruppe B						
Baden-Württemberg	9,8	10,3	9,5	14,6	14,7	14,6
Bayern	9,4	10,5	6,8	14,7	14,8	14,5
Bremen	9,6	9,8	9,3	14,8	14,8	14,7
Hamburg	9,6	10,2	9,1	14,6	14,8	14,5
Niedersachsen	9,0	9,8	8,2	14,6	14,6	14,5
Nordrhein-Westfalen	9,5	10,0	9,0	14,7	14,8	14,5
Rheinland-Pfalz	5,9	—	—	14,7	—	—
Schleswig-Holstein	7,5	—	—	14,7	—	—
Gruppe C I						
Baden-Württemberg	9,7	—	—	15,1	—	—
Schleswig-Holstein	9,6	—	—	15,0	—	—
Gruppe C II						
Baden-Württemberg	10,4	10,9	9,8	15,0	15,0	15,0
Bayern	9,7	—	—	14,9	—	—
Bremen	9,4	10,0	8,8	15,0	15,0	14,9
Schleswig-Holstein	10,3	—	—	14,9	—	—
Gruppe C III a						
Baden-Württemberg	10,6	11,4	10,0	15,0	15,0	14,9
Bayern	9,7	10,4	8,9	14,9	15,0	14,9
Bremen	9,7	10,0	9,4	14,9	15,2	14,8
Hamburg	9,6	10,5	8,9	14,9	15,0	14,8
Niedersachsen	9,8	10,6	8,4	14,9	15,0	14,8
Nordrhein-Westfalen	9,8	10,6	8,3	15,0	15,2	14,9
Rheinland-Pfalz	9,6	10,7	7,5	14,9	15,0	14,8
Schleswig-Holstein	9,6	9,8	9,5	14,9	15,0	14,9

Grundstücksart und Gruppe / Land	Landes-Mittelwert für den Vervielfältiger zum Rohertrag	Landes-Höchstwert für den Vervielfältiger zum Rohertrag	Landes-Niedrigstwert für den Vervielfältiger zum Rohertrag	Landes-Mittelwert für den Vervielfältiger zum Reinertrag	Landes-Höchstwert für den Vervielfältiger zum Reinertrag	Landes-Niedrigstwert für den Vervielfältiger zum Reinertrag
Einfamilienhäuser						
Gruppe A						
Berlin-West	8,8	9,8	7,6	19,5	20,4	18,4
Bayern	9,3	10,8	7,8	19,6	19,7	19,5
Bremen	9,9	11,1	9,0	17,3	19,5	15,7
Hamburg	10,6	11,0	10,2	20,2	20,8	19,8
Niedersachsen	10,1	11,9	9,1	17,9	20,2	15,7
Nordrhein-Westfalen	10,2	10,7	9,6	19,6	20,3	18,3
Schleswig-Holstein	9,1	12,3	7,0	16,8	19,2	15,1
Gruppe B						
Berlin-West	11,5	12,1	11,1	20,9	21,1	20,7
Baden-Württemberg	13,7	14,4	13,1	20,6	20,9	20,2
Bayern	13,0	13,7	12,5	20,7	20,8	20,4
Bremen	12,6	—	—	20,6	—	—
Hamburg	13,6	13,9	13,5	20,8	21,0	20,5
Niedersachsen	13,3	14,5	12,6	20,6	20,7	20,5
Nordrhein-Westfalen	12,4	12,9	10,7	20,5	20,8	20,0
Schleswig-Holstein	12,7	13,4	12,1	20,7	20,9	20,1
Gruppe C I						
Bayern	15,4	15,7	15,0	21,2	21,3	21,1
Nordrhein-Westfalen	14,5	14,6	14,4	21,2	21,4	21,1
Gruppe C II						
Bayern	15,3	16,0	14,9	21,1	21,1	21,0
Nordrhein-Westfalen	14,2	14,5	13,8	21,1	21,3	20,8
Schleswig-Holstein	16,3	18,1	14,5	21,0	21,1	21,0
Gruppe C III a						
Berlin-West	13,0	13,4	12,5	21,3	21,4	21,2
Bayern	15,1	15,3	14,7	21,2	21,3	21,1
Nordrhein-Westfalen	14,0	14,4	13,8	21,2	21,3	21,2
Schleswig-Holstein	14,4	14,7	14,2	21,2	21,3	21,2
Gruppe C III b						
Bayern	16,6	17,3	14,8	21,2	21,3	21,1
Nordrhein-Westfalen	15,4	16,6	14,3	21,3	21,3	21,2
Schleswig-Holstein	16,5	16,9	15,6	21,2	21,3	21,1
Gruppe C III c						
Schleswig-Holstein	16,9	16,9	16,9	21,0	21,1	20,9
Zweifamilienhäuser						
Gruppe A						
Bremen	8,9	9,4	7,7	17,4	18,4	15,2
Nordrhein-Westfalen	8,9	—	—	18,2	—	—
Gruppe B						
Bayern	10,8	11,7	10,3	18,8	19,0	18,8
Bremen	10,9	11,0	10,8	18,8	19,0	18,6
Nordrhein-Westfalen	10,6	10,8	10,3	18,9	19,1	18,6
Gruppe C I						
Baden-Württemberg	12,6	—	—	19,1	—	—
Bayern	11,4	—	—	19,0	—	—
Bremen	12,0	12,1	12,0	19,1	19,2	19,1
Hessen	12,2	12,7	11,8	19,0	19,0	19,0
Nordrhein-Westfalen	11,1	—	—	19,1	—	—
Rheinland-Pfalz	12,2	12,3	12,2	19,0	19,1	19,0

Grundstücksart und Gruppe / Land	Landes- Mittelwert (für den Vervielfältiger zum Rohertrag)	Landes- Höchstwert (für den Vervielfältiger zum Rohertrag)	Landes- Niedrigstwert (für den Vervielfältiger zum Rohertrag)	Landes- Mittelwert (für den Vervielfältiger zum Reinertrag)	Landes- Höchstwert (für den Vervielfältiger zum Reinertrag)	Landes- Niedrigstwert (für den Vervielfältiger zum Reinertrag)
(noch Zweifamilienhäuser)						
Gruppe C II a						
Baden-Württemberg	12,6	12,6	12,6	19,1	19,1	19,1
Bayern	11,4	—	—	19,2	—	—
Bremen	12,0	—	—	19,1	—	—
Rheinland-Pfalz	12,9	—	—	19,0	—	—
Gruppe C II b[2]						
Bayern	14,2	14,2	14,1	19,2	19,3	19,1
Bremen	13,7	13,9	13,6	19,1	19,1	19,0
Gruppe C III a						
Baden-Württemberg	12,8	13,0	12,6	19,3	19,4	19,2
Bayern	11,1	—	—	19,2	—	—
Hessen	12,0	12,7	11,3	19,2	19,2	19,2
Nordrhein-Westfalen	11,4	11,8	11,1	19,2	19,3	19,1
Rheinland-Pfalz	12,8	13,2	12,3	19,2	19,3	19,1
Gruppe C III b						
Baden-Württemberg	13,5	14,0	12,9	19,2	19,3	19,1
Bayern	14,0	14,2	13,4	19,2	19,2	19,1
Bremen	13,8	14,1	13,5	19,2	19,3	19,1
Hessen	14,0	14,6	13,4	19,2	19,2	19,2
Nordrhein-Westfalen	13,8	14,2	13,0	19,2	19,2	19,1
Rheinland-Pfalz	14,8	—	—	19,0	—	—
Gruppe C III c						
Baden-Württemberg	13,6	14,3	12,7	19,2	19,3	19,0
Bayern	13,9	14,2	13,5	19,2	19,2	19,1
Bremen	13,7	13,8	13,6	19,2	19,2	19,1
Hessen	13,6	14,4	13,2	19,2	19,3	19,1
Nordrhein-Westfalen	13,8	14,2	13,5	19,1	19,2	19,1
Rheinland-Pfalz	14,4	15,2	13,6	19,1	19,2	19,1
Mietwohngrundstücke in ländlichen Gemeinden						
Gruppe A						
Baden-Württemberg	8,9	9,9	7,2	14,7	15,9	13,4
Schleswig-Holstein	8,8	—	—	15,7	—	—
Rheinland-Pfalz	9,6	9,7	9,5	16,0	16,5	15,6
Gruppe B						
Rheinland-Pfalz	12,0	—	—	16,8	—	—
Einfamilienhäuser in ländlichen Gemeinden						
Gruppe A						
Baden-Württemberg	9,6	11,2	9,0	16,2	19,2	15,0
Schleswig-Holstein	9,7	10,3	8,8	17,1	18,1	15,4
Gruppe B						
Baden-Württemberg	15,1	—	—	20,4	—	—
Schleswig-Holstein	14,2	14,2	14,1	20,6	20,6	20,5
Zweifamilienhäuser in ländlichen Gemeinden						
Gruppe A						
Baden-Württemberg	9,1	10,9	7,8	15,6	18,3	13,9
Schleswig-Holstein	8,3	9,9	6,4	16,2	18,0	13,8
Nordrhein-Westfalen	8,1	10,4	6,0	15,2	17,0	14,3
Rheinland-Pfalz	9,2	10,2	8,1	16,2	17,9	14,5
Gruppe B						
Baden-Württemberg	12,2	12,9	11,7	18,6	19,0	18,4
Schleswig-Holstein	12,2	—	—	18,4	—	—

[2]) steuerbegünstigt



In den eingefügten zeichnerischen Darstellungen sind die Abweichungen der einzelnen Vervielfältiger zum Landesmittelwert aufgezeigt, und zwar sind sie ausgedrückt im v. H.-Satz zum Mittelwert und geordnet nach Städten und Ländern.

Diese Auswertungen zeigen, daß bei Berechnung nach dem Rohertrag die Vervielfältiger im Einzelfall von den Mittelwerten erheblich mehr abweichen, als dieses bei der Berechnung nach dem Reinertrag der Fall ist. Diese Abweichungen sind zudem auch unregelmäßig [3]). Wegen dieser breiteren und unregelmäßigen Streuung der Einzelwerte ist es bei der Berechnung nach dem Rohertrag nicht möglich, allgemein gültige, d. h. innerhalb einer für die Bewertungspraxis vertretbaren Spanne liegende Durchschnittszahlen für einen Vervielfältiger abzuleiten. Der Rohertrag ist deshalb für die Bestimmung von Werten, die der Ertragslage entsprechen sollen, nicht geeignet; eine solche Berechnung könnte insbesondere nicht die gegenwärtige Ertragslage der Grundstücke richtig wiedergeben.

Die Abweichungen bei der Berechnung nach den Reinerträgen halten sich demgegenüber im allgemeinen in Grenzen, die bei jeder Schätzung von Grundstückswerten als unvermeidbar hingenommen werden müssen.

Sachwert und Einheitswert

Bis zur Währungsreform und auch in der ersten Zeit danach wurde vielfach auf die außerordentliche Spanne zwischen den letztmalig festgestellten Einheitswerten und den Sachwerten, die die Grundstücke in der Summe von Bauwert und Bodenwert darstellen, hingewiesen. Deswegen ist vielfach vorgeschlagen worden, den Sachwert zum Ausgang für die Berechnung der Einheitswerte zu nehmen.

Die Bewertung unter Zugrundelegung des Sachwertes fand auch in Kreisen der Steuerverwaltung Befürworter, wenn hier auch weniger daran gedacht wurde, den Sachwert unmittelbar der Besteuerung zugrunde zu legen; er sollte vielmehr als für die Dauer annähernd zuverlässiger Maßstab genommen werden. Die Befürworter eines solchen Bewertungsverfahrens waren der Meinung, daß damit der Verwaltung eine einfache und auf die Dauer gültige Bewertungsgrundlage gegeben werden könnte. Es würde nach Ansicht dieser Befürworter dann nur darauf ankommen, jeweils für den Hauptfeststellungszeitraum geeignete Verhältniszahlen zu errechnen — gegebenenfalls in regionaler und objektmäßiger Aufteilung —, um von den einmal festgestellten Sachwerten auf zutreffende Werte für den Bewertungsstichtag schließen zu können.

Solche Ausgangswerte unterliegen jedoch im zeitlichen Ablauf einer steten Veränderung (durch Schwankungen der Bodenwerte und der Gebäudeherstellungskosten, durch laufende Änderung der Gebäudeabschreibung usw.), es finden auch viele Änderungen in der baulichen Substanz (durch Anbauten, Aufbauten, Erweiterungsbauten usw.) statt.

Die Feststellung von Sachwerten würde einen erheblichen technischen Aufwand erfordern, auch die laufende Überprüfung von Veränderungen würde ohne einen besonderen technischen Aufwand nicht möglich sein.

Der Ausschuß hat zudem bei seinen Bewertungsarbeiten bestätigt gefunden, daß die Mehrzahl der Grundstückseigentümer die für die Feststellung von Sachwerten notwendigen Angaben (Abmessungen der Gebäude, baulicher Zustand, bauliche Ausführung usw.) nicht mit der notwendigen Zuverlässigkeit geben kann. Dadurch würde sich für die Verwaltung die Notwendigkeit einer Nachprüfung nahezu jedes Einzelfalles durch technisch vorgebildete Kräfte ergeben.

Der Ausschuß hat nicht verkannt, daß es bei Kenntnis und sachkundiger Verwertung der wertbeeinflussenden Faktoren angängig ist, auch von einem richtig ermittelten Sachwert auf den Gegenwartswert des Grundstücks zu schließen. Ein Sachwert kann zweifellos einem sachkundigen Schätzer einen wertvollen Beitrag für seine Urteilsbildung geben. Die zwischen den Sachwerten und der heutigen Ertragslage auftretenden Abweichungen sind indessen je nach Art der Gebäude, je nach Nutzung der Grundstücke, je nach Finanzierung und auch innerhalb ein und derselben Gruppe so unterschiedlich und vor allem so unregelmäßig, daß es

[3]) vgl. die durch Vollinien — bei Berechnung nach dem Rohertrag — bzw. Strichlinien — bei Berechnung nach dem Reinertrag — gekennzeichneten Streifen und die in gleicher Weise dargestellten Verbindungslinien der Einzelwerte in der zeichnerischen Übersicht.

nicht möglich ist, diese Abweichungen in der für eine Massenbewertung notwendigen Gleichförmigkeit zu erfassen; das gilt im besonderen für die Mietwohngrundstücke und gemischtgenutzten Grundstücke.

Diese Feststellungen werden durch die in den folgenden Übersichten wiedergegebenen Ergebnisse der Probebewertungen im einzelnen belegt.

Es sind in den nachfolgenden Tabellen A und B die vom Ausschuß berechneten Sachwerte [4]) den Ertragswerten — also der Wertlage, in der das derzeitige Leistungsvermögen des Grundbesitzes seinen Ausdruck finden soll — gegenübergestellt, und zwar

in Tabelle A: in der Ordnung nach steigenden Sachwerten (siehe Spalte 1),
in Tabelle B: in der Ordnung nach dem Alter (siehe Spalte 1),

ausgedrückt jeweils im v.H.-Satz zum Ertragswert (siehe Spalte 2 in A und B).

---

[4]) Als Sachwert ist bei den Probebewertungen die Summe des Herstellungswertes der Baulichkeiten und des Wertes des Grund und Bodens berechnet. Der Gebäudeanteil ist dabei nach dem umbauten Raum und einem Einheitssatz je cbm nach dem Preisstand vom Jahre 1935 (in 135 v. H. des Preisstandes des Jahres 1913) berechnet, soweit es sich um Mietwohngrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke handelt, die bis zum 8. Mai 1945 bezugsfertig geworden sind. Im übrigen ist der Gebäudeanteil nach dem Preisstand vom 1. Januar 1953 (= 300 v. H. des Preisstandes vom Jahre 1913) angesetzt. Der bauliche Zustand, die Art des Gebäudes und das Alter sind durch entsprechende Abschreibungen berücksichtigt. Die Geschoßhöhen für Wohnräume wurden mit 3,50 m begrenzt.

Der vorstehende Kostenansatz für die Gebäude folgt dabei den für die Berechnung der freien Kostenmiete maßgebenden Werten.

Tabelle A

A. Mietwohngrundstücke

Gruppe A

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
7 000	167	25 500	181	46 000	155	68 700	147	105 800	142
8 400	117	25 900	156	46 700	194	68 700	152	108 000	171
9 500	132	28 100	163	46 900	165	69 000	119	110 700	184
10 300	187	28 500	211	48 600	147	69 300	265	111 100	114
11 200	100	29 000	115	48 900	191	69 800	121	115 900	272
13 400	109	29 700	91	49 000	156	70 600	165	117 700	153
13 400	114	30 400	154	49 000	156	72 600	139	118 900	155
14 600	112	30 500	231	49 200	139	73 000	160	123 600	199
15 900	164	31 200	171	51 500	153	73 200	173	131 700	208
17 600	129	31 900	225	52 400	239	73 300	161	137 100	110
17 700	197	33 500	146	53 300	178	76 900	222		
18 100	137	34 500	113	53 400	133	77 000	134	153 400	174
18 200	149	36 400	170	55 800	148	77 000	172	157 500	160
18 700	178	36 600	129	56 700	116	77 200	204	165 900	101
19 000	185	36 900	173	56 700	206	78 300	108	169 800	215
		37 000	157			79 600	152	206 800	194
20 200	100	39 600	175	60 200	157	83 200	162	207 800	183
20 500	186	39 800	162	61 500	303	84 100	191	225 800	175
20 700	185			62 200	183	85 400	191	239 400	158
22 900	145	40 800	114	62 200	212	87 700	241	281 800	166
23 100	145	40 900	206	62 300	191	93 200	212	307 100	326
23 500	158	41 100	162	63 700	155			401 200	172
24 400	161	42 900	192	64 800	120	100 900	135		
25 000	252	44 400	192	67 100	120	103 200	136		
25 300	198	44 900	230	68 100	160	103 900	162		

B. Mietwohngrundstücke

Gruppe B

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
15 000	119	36 700	143	57 900	100	83 300	97	159 800	96
17 500	162	36 900	116	57 900	125	85 600	129	185 800	95
18 700	139	39 000	102	59 700	251	88 400	143	190 400	152
						89 300	105	194 400	94
22 300	120	40 300	98	61 600	136	89 500	108	204 100	76
25 200	160	41 300	101	61 800	140	92 300	169	217 600	133
28 000	133	44 500	137	62 400	114	96 600	126	224 000	101
28 300	118	45 000	110	62 900	94	97 200	116	235 000	117
28 900	150	45 400	142	63 900	110	97 600	130	268 100	127
32 600	155	46 400	158	65 000	87			272 300	115
32 700	137	46 900	191	70 200	130	104 300	153	398 800	128
33 400	138	47 300	144	74 700	131	112 900	110	769 100	126
33 700	192	49 400	93	75 600	131	114 600	113	978 200	128
33 800	148	50 700	98	76 500	113	117 400	149		
34 200	196	54 200	203	77 000	91	121 200	116		
34 400	157	56 600	104	79 000	97	122 700	117		
35 100	125	57 100	145	81 500	119	132 300	98		
35 800	190	57 700	149	81 800	140	152 400	138		

C. Gemischtgenutzte Grundstücke

Gruppen A und B

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
17 400	105	38 300	143	57 600	75	77 100	170	130 800	90
20 200	55	39 100	142	59 500	178	78 000	152	132 400	135
		39 200	76			79 400	116	132 900	117
24 000	64	40 000	118	60 800	122	82 200	133	166 600	138
24 300	97			61 400	103	84 400	145	174 900	237
24 600	94	43 900	139	62 000	117	91 900	133	185 500	114
27 400	123	44 700	108	65 600	82	94 900	113	230 200	106
28 200	114	46 500	269	66 400	151	97 300	126	230 600	108
29 000	119	49 400	117	67 000	137	98 900	124		
31 300	91	50 100	165	67 400	98	99 400	63	243 700	79
33 200	89	50 800	102	69 100	95	99 900	183	318 700	118
34 000	119	51 000	90	70 000	114				
34 200	70	51 100	104	74 800	87	101 500	116	1 019 500	71
37 000	80	53 900	88	75 600	130	107 900	193		

Anmerkung: Spalte 1 = Sachwert, Spalte 2 = Sachwert im v.H.-Satz des Ertragswertes

noch Tabelle A

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
D. Mietwohngrundstücke									
Gruppe C I									
22 200	231	52 200	234	109 500	568	110 700	176		
Gruppe C II									
45 800	379	85 200	189	143 900	232	206 300	190	394 000	262
75 600	183	89 600	420	163 200	216	367 100	265		
Gruppe C III a									
47 100	218	75 200	176	95 900	199	151 400	300	194 800	197
58 800	232	82 300	179	112 900	292	168 000	198	206 600	215
70 300	156	82 500	143	122 100	213	181 200	190	241 600	165
74 000	156	88 200	190	149 600	132	183 800	311		
Gruppe C III b									
44 100	160	53 100	135	97 600	94	149 400	177	203 000	191
52 200	107	63 200	154	98 100	143	156 900	170	226 300	131
52 300	136	81 500	151	98 700	208	171 100	188		
Gruppe C III c									
30 600	143	63 300	178	87 700	82	113 000	179	191 700	201
45 500	181	66 100	161	102 700	161	132 300	188	222 600	313
49 500	180	75 300	152	103 500	204	143 400	168		
E. Gemischtgenutzte Grundstücke									
Gruppe C I									
40 700	182	71 300	221	98 300	203	101 400	122		
Gruppe C II									
66 400	223	71 300	244	83 000	158	102 600	97	126 600	146
Gruppe C III a									
90 900	246	120 400	150	128 800	90	193 000	186	196 500	113
92 000	227	124 200	145	138 300	113	195 200	144	289 900	115
Gruppe C III b									
21 600	237	84 400	147	158 800	127	218 700	130	330 400	205
63 200	123	137 600	163	183 200	187	307 600	153		
Gruppe C III c									
40 900	98	65 200	290	137 400	174	252 500	152	314 200	145
45 700	132	79 700	158	140 400	168	310 200	147		
F. Geschäftsgrundstücke									
Gruppe A									
28 200	62	77 800	86	145 700	115	277 200	89	463 000	146
34 200	83	80 100	95	150 400	127	293 400	176	502 100	114
35 000	81	81 800	148	164 000	102	293 700	256	696 000	327
37 300	89	86 200	153	174 200	297	294 600	70	696 500	135
38 400	87	88 400	107	189 100	263	299 900	123	745 000	225
42 700	77	89 000	179	208 800	136	308 700	158	1 033 000	115
45 900	130	92 800	112	226 300	175	310 000	71	1 295 800	145
46 900	102	98 600	149	243 000	137	321 700	159	1 937 700	163
47 100	194	101 200	145	243 700	105	327 000	176	2 179 400	187
47 800	86	106 400	181	257 400	92	339 900	104	5 859 500	228
49 200	60	113 800	97	263 500	144	352 000	142		
54 600	184	119 100	211	264 000	149	375 200	126		
55 600	140	139 800	144	265 400	145	397 000	164		
65 600	74	142 100	105	274 900	160	411 600	136		

Anmerkung: Spalte 1 = Sachwert, Spalte 2 = Sachwert im v. H.-Satz des Ertragswertes

noch Tabelle A

noch F. Geschäftsgrundstücke

Gruppe B

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
38 700	83	139 500	153	323 300	128	645 000	93	1 545 000	101
65 800	117	147 200	143	338 000	184	688 000	448	2 679 000	71
65 900	203	207 600	155	352 800	156	752 800	298		
100 700	146	295 300	134	383 700	96	1 123 000	220		
128 300	81	309 200	133	416 200	132	1 127 000	138		

Gruppe C I

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
52 300	182	440 500	157						

Gruppe C II

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
123 500	139	302 300	149	308 500	107	364 400	278	872 000	153
127 700	55								

Gruppe C III a

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
77 000	123	213 000	136	370 000	99	513 000	104	968 800	162
88 300	113	218 200	122	374 600	95	530 800	113	1 001 000	210
89 700	117	228 100	104	375 000	99	535 000	83	1 036 000	108
108 300	131	276 200	115	380 800	83	545 600	162	1 068 500	90
116 400	110	277 500	98	408 300	167	581 100	137	1 106 900	133
126 700	91	279 800	112	454 000	77	638 500	164	1 142 800	232
169 000	172	312 000	127	460 400	104	688 800	137	1 898 800	110
182 400	143	313 000	133	467 400	118	787 300	85	1 988 600	78
195 300	89	337 500	180	477 700	83	820 600	88	2 104 000	157
199 000	145	347 400	208	492 700	119	839 800	139	8 318 000	132

G. Einfamilienhäuser

Gruppe A

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
2 200	71	6 600	178	19 100	177	42 600	161	100 900	282
2 500	147	9 200	148	24 400	146	43 700	178	106 500	256
3 600	88	9 700	135	25 800	124	50 700	246	119 000	262
3 900	83	10 800	135	25 800	190	54 300	221	150 000	263
4 700	102	11 800	164	27 400	152	56 600	242	155 600	225
5 200	153	14 600	164	34 000	194	61 300	304		
5 200	163	14 600	261	41 300	156	67 100	222		

Gruppe B

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
8 800	144	22 400	158	29 800	167	46 900	161	79 200	166
13 800	182	22 400	166	30 000	211	48 500	139	81 200	162
16 000	134	23 200	146	30 400	155	52 400	201	85 200	170
17 100	175	23 500	222	35 200	169	54 600	121	143 500	234
17 700	128	23 600	120	39 400	164	55 400	163		
18 700	182	25 200	167	40 600	150	61 300	165		
19 000	209	27 500	246	44 700	157	63 000	140		
22 300	127	29 800	159	44 900	144	69 800	108		

Gruppe C I

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
37 600	114	41 100	168	44 700	101	61 900	143		

Gruppe C II

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
27 600	144	33 800	105	42 400	135	48 100	107	77 600	131
30 700	79	38 200	124	43 100	138	66 000	134	92 400	147
32 600	96	38 900	84	44 900	111	66 900	86		

Gruppe C III a

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
29 100	98	43 800	177	55 500	108	81 700	192	107 200	129
34 600	110	44 200	154	58 100	100	85 500	92	173 500	84
39 300	105	45 600	128	67 500	98	87 800	103		
42 200	161	53 000	104	80 700	83	94 900	184		

Gruppe C III b

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
24 400	94	29 100	107	29 600	74	38 800	129	49 300	105
25 300	99	29 200	100	29 600	148	42 500	104		
26 900	103	29 400	99	34 300	129	47 900	140		

Anmerkung: Spalte 1 = Sachwert, Spalte 2 = Sachwert im v.H.-Satz des Ertragswertes

noch Tabelle A

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
H. Zweifamilienhäuser									
Gruppe A									
9 800	140	17 200	169	23 100	174	32 400	195	83 800	150
15 900	206								
Gruppe B									
22 800	245	42 000	150	43 100	197	46 600	192	52 500	288
25 900	298	42 000	162	43 400	260	49 000	169	69 300	147
28 000	175	42 400	146	45 300	240	49 200	166		
32 300	199	43 000	189	45 800	173	49 800	190		
Gruppe C I									
22 700	160	29 100	202	33 000	287	39 800	225	62 700	234
25 000	338	29 300	180	33 100	414	47 100	218	80 300	179
27 500	204								
Gruppe C II a									
21 700	190	49 600	160	55 300	125	60 200	162	93 000	270
43 600	160								
Gruppe II b[5])									
24 200	185	37 000	167	45 900	157	49 800	143	68 800	236
31 000	181	42 000	195						
Gruppe C III a									
41 700	197	55 900	136	63 600	185	72 200	186	119 200	143
48 900	124	56 900	225	65 600	164	73 200	137		
Gruppe C III b									
14 900	105	26 900	177	42 800	145	47 000	153	52 600	120
21 100	119	29 600	122	42 800	182	47 000	176	53 500	163
24 100	187	33 700	177	43 300	106	47 100	163	57 400	120
25 000	134	38 500	155	43 700	172	47 400	128	59 800	140
25 500	148	39 400	153	43 800	132	48 400	199	70 300	179
26 900	102	42 000	183	45 100	129	50 100	138		
Gruppe C III c									
13 600	121	24 100	241	28 900	115	37 800	162	47 300	219
16 500	150	26 200	168	32 600	106	38 700	300	50 000	198
21 100	159	27 300	126	33 900	196	40 000	144	51 400	205
23 600	229	27 700	128	36 100	154	40 400	239	61 600	177
23 800	165	28 500	189	37 700	149	42 000	156		

Anmerkung: Spalte 1 = Sachwert, Spalte 2 = Sachwert im v. H.-Satz des Ertragswertes

[5]) steuerbegünstigt

Tabelle B

A. Mietwohngrundstücke

Gruppe A

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1870	100	1893	185	1901	185	1906	194	1911	175
1870	112	1894	109	1902	145	1907	155	1911	187
1870	114	1894	113	1902	192	1907	155	1911	194
1874	132	1894	183	1902	265	1907	157	1911	222
1875	156	1895	153	1903	121	1908	147	1912	158
1878/87	108	1895	154	1903	158	1908	172	1912	162
		1895	167	1903	160	1908	212	1912	172
1880	100	1895	171	1904	129	1908	252	1912	191
1880	191	1896	173	1904	136	1909	120	1912	206
1880	230	1896	163	1904	155	1909	139	1913	157
1882	115	1898	178	1904	174	1909	152	1913	162
1884	91	1898	191	1904	178	1909	204	1913	166
1885	101	1898	192	1904	198	1909	215	1913	173
1885	137	1898	197	1904	206	1910	119	1913	181
1887	139	1899	173	1904	231	1910	120	1913	199
1887	165			1905	116	1910	152	1913	208
1889	191	1900	129	1905	161	1910	160	1913	211
1890	114	1900	135	1905	162	1910	175	1913	212
1890	156	1900	147	1905	241	1910	183	1913	225
1891	114	1900	161	1905	303	1910	186	1914	145
1891	117	1900	164	1906	134	1910	239	1914	160
1891	149	1900	170	1906	148	1910	272	1914	171
1892	110	1901	153	1906	156	1910	326	1915	162
1893	146	1901	165	1906	184	1911	142		

B. Mietwohngrundstücke

Gruppe B

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1924	126	1928	150	1931	120	1936	98	1937	148
1924	145	1928	160	1931	133	1936	101	1938	91
1925	152	1928	190	1931	140	1936	114	1938	110
1925	251	1928	196	1932	138	1936	118	1938	113
1926	116	1929	87	1934	116	1936	128	1938	136
1926	128	1929	96	1934	117	1936	133	1938	137
1926	129	1929	105	1934	155	1936	139	1938	140
1926	158	1929	130	1935	104	1936	142	1939	98
1927	126	1929	162	1935	116	1936	157	1939	100
1927	127	1929	169	1935	117	1937	76	1940	149
1927	153	1929	191	1935	125	1937	94	1941	143
1928	97	1930	115	1935	138	1937	95	1942	137
1928	110	1930	119	1935	192	1937	98	1943	101
1928	113	1930	125	1935	203	1937	102		
1928	119	1930	130	1936	93	1937	108		
1928	131	1930	143	1936	94	1937	110		
1928	149	1930	144	1936	97	1937	131		

C. Gemischtgenutzte Grundstücke

Gruppen A und B

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1750	116	1889	130	1899	88	1904	79	1909	165
1760/80	94	1890	87	1899	117	1904	95	1910	151
1850	63	1890	104	1899	119	1904	103	1911	152
1865	55	1890	119	1900	75	1904	145	1912	126
1870	91	1892	108	1900	114	1904	183	1929	113
1875	70	1892	123	1900	143	1904	193	1931	90
1880	82	1894	89	1902	108	1905	105	1931	118
1880	97	1894	90	1902	237	1905	137	1939	71
1880	98	1895	114	1903	102	1905	269		
1880	116	1896	80	1903	106	1906	76		
1880	117	1896	138	1903	114	1906	122		
1880	133	1897	142	1903	135	1907	118		
		1898	117	1903	139	1909	124		
1886	64	1898	178	1903	170	1909	133		

Anmerkung: Spalte 1 = Baujahr, Spalte 2 = Sachwert im v. H.-Satz des Ertragswertes

noch Tabelle B

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
D. Mietwohngrundstücke									
Gruppe C I									
1948	176	1945	231	1946	234	1948	568		
(i. M. 70)									
Gruppe C II									
1949	183	1949	190	1949	232	1949	265	1949	420
1949	189	1949	216	1949	262	1949	379		
Gruppe C III a									
1951	190	1950	176	1950	215	1951	156	1951	300
(i. M. 80)		1950	197	1950	218	1951	165	1951	311
1950	143	1950	198	1950	232	1951	190	1952	179
1950	156	1950	199	1951	132	1951	213	1952	292
Gruppe C III b									
1950	135	1951	107	1951	151	1951	191	1952	143
1950	177	1951	131	1951	160	1951	208	1952	154
1950	188	1951	136	1951	170	1952	94		
Gruppe C III c									
1950	82	1950	201	1951	152	1951	168	1951	181
1950	179	1950	204	1951	161	1951	178	1951	313
1950	188	1951	143	1951	161	1951	180		
E. Gemischtgenutzte Grundstücke									
Gruppe C I									
1947	122	1947	203	1947	221	1948	182		
Gruppe C II									
1948	223	1949	97	1949	146	1949	158	1949	244
Gruppe C III a									
1950	90	1950	115	1950	227	1951	145	1951	186
1950	113	1950	144	1951	113	1951	150	1951	246
Gruppe C III b									
1951	147	1950	237	1951	127	1951	153	1951	187
(i. M. 80)		1951	123	1951	130	1951	163	1951	205
Gruppe C III c									
1950	98	1950	168	1951	152	1951	290	1952	158
1950	145	1951	132	1951	174	1952	147		
F. Geschäftsgrundstücke									
Gruppe A									
1690	105	1859	97	1891	102	i. M. 1902	211	1911	176
1700	62	1862	145	1894	146	i. M. 1902	256	i. M. 1911	194
1738	89	1865	130	1895	148	1903	163	1911/12	225
1750	104	1870/71	60	1896	105	1905	87	1912	187
1772	83	1878	86	1896	126	1905	107	1914	149
1796	77	1881	115	1897	158	1907	297	i. M. 1914	160
1805	176	1882	114	i. M. 1897	112	1908	263	1917	127
1810	89	1883	102	1898	74	1909	115	1918	184
1840	86	i. M. 1883	145	1899	179	i. M. 1909	228	1922	164
1840	153	i. M. 1884	92	i. M. 1900	159	1910	123	1923	145
1844	71	i. M. 1887	175	i. M. 1902	135	1910	144		
1845	137	1889	181	i. M. 1902	136	1910	149		
1845	140	1890	136	i. M. 1902	142	i. M. 1910	81		
1850	95	i. M. 1890	327	i. M. 1902	144	1911	70		

Anmerkung: Spalte 1 = Baujahr, Spalte 2 = Sachwert im v. H.-Satz des Ertragswertes

noch Tabelle B

noch F. Geschäftsgrundstücke

Gruppe B

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
i. M. 1922	448	i. M. 1927	156	1929	128	1935	298	i. M. 1941	93
1924	83	i. M. 1927	203	1929	220	1935/36	71	1945	81
1925/26	101	1928	132	1931	117	1937	138		
1926	146	1928	143	i. M. 1931	184	1938	153		
1927	155	1929	96	i. M. 1934	134	i. M. 1939	133		

Gruppe C I

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1946	157	1948	182						

Gruppe C II

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1949	55	1949	139	1949	149	1949	278	i. M. 1949	153
1949	107								

Gruppe C III a

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1949	89	1950	110	1950	210	1951	104	1951	172
1949	118	1950	112	i. M. 1950	91	1951	113	1951/52	95
1949	133	1950	122	i. M. 1950	99	1951	113	1951/52	108
1949/50	232	1950	127	i. M. 1950	180	1951	117	1951/52	208
1950	77	1950	136	1950/51	90	1951	119	1952	78
1950	83	1950	137	1950/51	99	1951	131	1952	85
1950	98	1950	137	1950/51	132	1951	157	1952	115
1950	104	1950	139	1951	83	1951	162	1952	123
1950	104	1950	145	1951	83	1951	164	1952	133
1950	110	1950	162	1951	88	1951	167	1952	143

G. Einfamilienhäuser

Gruppe A

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1837	135	1880	147	1899	124	1911	146	1913	282
1847	153	1880	178	1899	222	1911	163	1914	156
1861	102	1882	152	1901	164	1911	225	1920	164
1870	88	1890	148	1901	194	1911	242	1920	246
1872	135	1893	190	1905	161	1912	261	1923	263
1880	71	1895	221	1909	262	1913	177		
1880	83	1897	304	1910	178	1913	256		

Gruppe B

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1924	134	1933	157	1935	155	1937	162	1938	146
1925	234	1933	169	1935	211	1937	163	1939	139
1926	182	1933	246	1936	167	1937	167	1939	166
1927	158	1934	108	1936	175	1937	170	1940	164
1927	165	1934	161	1937	140	1937	182		
1929	121	1935	127	1937	144	1937	209		
1930	166	1935	128	1937	150	1937	222		
1932	201	1935	144	1937	159	1938	120		

Gruppe C I

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1947	101	1947	143	1947	168	1948	114		

Gruppe C II

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1948	79	1948	138	1949	105	1949	124	1949	144
1948	96	1949	84	1949	107	1949	134	1949	147
1948	131	1949	86	1949	111	1949	135		

Gruppe C III a

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
i. M. 1949	161	1950	104	1951	92	1951	110	1951	184
1950	98	1950	192	1951	100	1951	128	1952	129
1950	98	1951	83	1951	105	1951	154		
1950	103	1951	84	1951	108	1951	177		

Anmerkung: Spalte 1 = Baujahr, Spalte 2 = Sachwert im v. H.-Satz des Ertragswertes

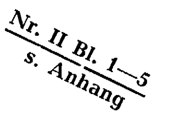
noch Tabelle B

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
noch G. Einfamilienhäuser									
Gruppe C III b									
1950	74	1950	105	1951	99	1951	107	1951	148
1950	99	1950	129	1951	103	1951	129		
1950	100	1951	94	1951	104	1951	140		
Gruppe C III c									
1951	111	1951	123						
H. Zweifamilienhäuser									
Gruppe A									
1884	140	1914	174	1914	206	1915	150	1920	195
1906	169								
Gruppe B									
1927	150	1934	173	1936	162	1937	197	1938	169
1927	190	1934	192	1936	240	1937	199	1938	189
1928	175	1934	260	1937	146	1937	245		
1930	298	1935	288	1937	147	1938	166		
Gruppe C I									
1946	202	1947	180	1947	338	1948	160	1948	225
1946	218	1947	204	1947	414	1948	179	i. M. 1948	234
1946	287								
Gruppe C II a									
1948	125	1949	162	1949	190	1949	270	i. M. 1950	160
1949	160								
Gruppe C II b [6]									
1948	181	1949	157	1949	185	1949	195	1949	236
1949	143	1949	167						
Gruppe C III a									
1950	124	1950	225	1951	164	1951	186	1952	136
1950	143	1951	137	1951	185	1951	197		
Gruppe C III b									
1950	105	1950	163	1951	122	1951	145	1952	163
1950	119	1950	176	1951	128	1951	153	1952	172
1950	120	1950	182	1951	129	1951	177	1952	177
1950	134	1951	102	1951	132	1951	183	1952	179
1950	148	1951	106	1951	138	1951	187	1952	199
1950	155	1951	120	1951	140	1952	153		
Gruppe C III c									
1950	121	1950	229	1951	126	1951	156	1952	154
1950	159	1950	239	1951	128	1951	165	1952	162
1950	168	1950	241	1951	144	1951	177	1952	189
1950	198	1951	106	1951	149	1951	205	1952	196
1950	219	1951	115	1951	150	1951	300		

[6]) steuerbegünstigt

Anmerkung: Spalte 1 = Baujahr, Spalte 2 = Sachwert im v. H.-Satz des Ertragswertes

In den eingefügten zeichnerischen Darstellungen sind die gleichen Ergebnisse nochmals in ihrer Ordnung nach Städten und Ländern aufgezeigt.



Beide Untersuchungen lassen erkennen, daß weder innerhalb der einzelnen Länder noch in der Ordnung nach Wert oder Alter eine hinreichende Gleichmäßigkeit für den Übergang vom Sachwert zu einer der Ertragslage entsprechenden Werthöhe vorliegt.

Man könnte zwar durch Sonderbestimmungen, z. B. durch Berechnung der Baukosten nach dem Preisstand vom Jahre 1913 oder, wie es auch bei den vom Ausschuß bewerteten Grundstücken geschehen ist, durch Begrenzung des Ansatzes für die Geschoßhöhen die Spanne zwischen Sachwert und heutiger Ertragslage beeinflussen. Abgesehen davon, daß nach den Regeln der Schätzungslehre eine technisch richtige Sachwertberechnung von den Verhältnissen am Bewertungsstichtag ausgehen muß, würde damit an dem ungleichen, für die Masse gesetzmäßig nicht faßbaren Verhältnis zwischen Sachwert und Ertragslage nichts geändert. Andererseits bringen Sonderbestimmungen jeder Art zwangsläufig eine nicht unerhebliche Erschwerung des Bewertungsverfahrens mit sich.

Ertragswertverfahren

Aus dem Vorhergehenden ist zu entnehmen, daß bei der Ableitung des Einheitswerts der Ertrag weitestgehend berücksichtigt werden muß. Dieses trifft uneingeschränkt zu für die Mietwohngrundstücke und die gemischtgenutzten Grundstücke, wie auch die praktischen Erfahrungen des Grundstücksverkehrs es beweisen. Der Ausschuß konnte sich daher der Tatsache nicht verschließen, daß es im wesentlichen darauf ankommen muß, beim künftigen Einheitswert die in der Ertragslage liegende Leistungsfähigkeit des Grundbesitzes zu erfassen.

Auch im Preisrecht konnte man derzeit nicht daran vorübergehen, daß die Preisbildung für Grundstücke sich weitgehend nach dem Ertrag orientiert[7]. Diese Regel schließt nicht aus, daß im einzelnen die Preise im Grundstückshandel oftmals durch persönliche Umstände wesentlich beeinflußt werden; diese subjektiven Wertumstände müssen jedoch bei einer auf gleichmäßige Erfassung abzielenden Bewertungsmethode ausscheiden.

Die Bewertung nach dem Reinertrag, die nebenbei bemerkt bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken allgemeine Norm ist, ist auch beim Grundvermögen teilweise schon zur Anwendung gekommen, und zwar bei den Bewertungen in den Jahren 1925 und 1928 für bestimmte Grundstücksgruppen (Geschäftsgrundstücke und teilweise Einfamilienhäuser). Hierbei ist allerdings der Ertragswert noch in Anlehnung an überholte Verfahren aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg ermittelt worden. Der Einheitswert wurde zwar nach dem Reinertrag der Grundstücke gefunden, jedoch wurde von einer Aufgliederung dieses Reinertrages in seine Bestandteile, nämlich den Bodenzins und den Gebäudeertrag, abgesehen.

Die wissenschaftliche Durchdringung der Grundstücksbewertung in den letzten Jahrzehnten hat aber zu der Erkenntnis geführt, daß ein solches Verfahren zu ungenau ist und vor allem keine verhältnismäßig gleichen Ergebnisse in einer Massenbewertung liefern kann. Zudem erfordert diese Methode einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zwecks Ermittlung der Gebäudeabschreibung.

Für eine richtige Bewertung ist deshalb nach den heutigen wissenschaftlichen Erkenntnissen eine Teilung des Reinertrages in die auf den Grund und Boden und das Gebäude entfallenden Anteile erforderlich. Nur dadurch kann das gegenseitige Wertverhältnis der einzelnen Grundstücke und der Grundstücksarten richtig erfaßt werden.

Die Bedeutung dieser Aufgliederung geht auch aus den Untersuchungen zu den Probebewertungen hervor. In der Ordnung der bewerteten Grundstücke nach steigendem Wert (Tabelle A) bzw. nach dem Alter (Tabelle B) ergeben sich folgende Durchschnittszahlen:

---

[7]) Vgl. Richtlinien für die Bewertung von bebauten Grundstücken vom 4. Juli 1942 und 16 Januar 1943. RfPr. IX—16—2508/42 und IX—16—182/43.

Tabelle A

A. Mietwohngrundstücke

Gruppe A

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4
7 000	21,9	31,8	13,2
8 400	25,7	25,3	10,8
9 500	29,9	31,5	14,0
10 300	14,8	25,0	11,2
11 200	22,8	17,3	7,5
13 400	15,2	13,8	5,2
13 400	36,2	32,9	12,7
14 600	45,4	42,1	18,3
15 900	20,8	29,9	12,5
17 600	27,9	31,9	14,2
17 700	11,8	19,8	7,6
18 100	21,3	25,7	9,9
18 200	24,6	31,4	14,0
18 700	7,9	12,4	5,0
19 000	14,3	23,1	10,2
20 200	26,9	20,5	9,2
20 500	17,7	30,1	12,6
20 700	26,6	43,7	18,2
22 900	11,5	15,1	6,8
23 100	30,8	40,6	18,0
23 500	23,3	33,1	13,3
24 400	17,8	25,1	11,2
25 000	14,6	33,5	14,2
25 300	21,8	39,1	16,3
25 500	3,1	5,0	2,1
25 900	11,7	13,6	6,5
28 100	23,3	33,3	12,8
28 500	8,3	15,9	6,1
29 000	27,7	25,3	11,6
29 700	15,9	11,2	4,8
30 400	5,8	7,4	2,8
30 300	11,5	23,5	10,4
31 200	18,3	26,8	9,6
31 900	22,5	47,5	18,7
33 500	28,7	36,5	17,6
34 500	12,5	11,7	5,0
36 400	8,1	11,8	4,5
36 600	11,1	12,5	5,3
36 900	7,2	11,2	4,8
37 000	22,4	32,0	14,3
39 600	12,6	20,0	8,9
39 800	6,3	9,2	3,9
40 800	14,1	13,0	5,8
40 900	11,5	21,6	9,6
41 100	7,7	11,3	5,2
42 900	8,3	13,6	5,4
44 400	15,8	26,9	11,6
44 900	35,3	75,0	32,6
46 000	11,5	15,8	7,3
46 700	20,2	35,7	13,1
46 900	18,3	26,6	9,6
48 600	17,8	23,0	10,6
48 900	26,6	42,2	17,5
49 000	13,7	19,1	7,5
49 000	18,4	24,0	8,7
49 200	16,3	18,3	7,3
51 500	11,0	14,7	6,6
52 400	17,0	37,7	15,5
53 300	12,1	18,6	7,8
53 400	12,7	14,3	6,0
55 800	7,7	10,0	4,2
56 700	12,7	13,0	5,6
56 700	16,1	29,9	10,5
60 200	8,1	11,4	4,3
61 500	5,0	13,3	4,5
62 200	8,8	14,5	6,5
62 200	19,1	37,4	15,9
62 300	31,8	54,5	21,2
63 700	23,7	32,9	14,1
64 800	11,3	12,2	5,4
67 100	14,3	15,5	6,9
68 100	8,3	12,1	5,2
68 700	15,8	20,9	8,8
68 700	13,1	18,0	7,6
69 000	11,0	11,7	5,2
69 300	17,3	41,8	14,6
69 800	13,6	14,4	6,3
70 600	18,1	24,6	9,4
72 600	12,8	15,9	6,3
73 000	13,9	19,6	7,6
73 200	15,5	23,5	9,6
73 300	11,1	15,7	6,2
76 900	14,6	29,7	11,8
77 000	13,2	15,7	6,8
77 000	12,2	18,9	8,3
77 200	15,1	28,1	10,7
78 300	22,4	19,1	8,0
79 600	12,6	17,2	6,7
83 200	15,4	22,3	8,6
84 100	20,1	34,3	13,1
85 400	12,7	22,8	9,3
87 700	17,1	37,7	17,2
93 200	8,2	15,8	6,5
100 900	20,3	24,1	10,0
103 200	15,4	18,6	8,5
103 900	7,6	11,3	5,2
105 800	10,8	13,8	6,3
108 000	11,0	17,2	6,9
110 700	11,8	19,2	8,9
111 100	15,7	43,8	21,9
115 900	14,5	36,7	13,2
117 700	6,5	8,2	3,5
118 900	10,4	14,3	6,1
123 600	14,7	26,9	10,2
131 700	14,3	27,3	10,0
137 100	20,5	19,0	8,0
153 400	14,1	21,9	9,1
157 500	18,3	26,6	11,9
165 900	28,6	23,3	10,4
169 800	16,0	31,4	12,4
206 800	12,2	21,5	8,8
207 800	38,3	65,5	26,2
225 800	17,1	27,5	10,9
239 400	24,0	35,1	15,7
281 800	9,7	14,6	5,6
307 100	13,1	39,7	12,2
401 200	16,6	25,9	9,5

noch Tabelle A

B. Mietwohngrundstücke

Gruppe B

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4
15 000	16,0	17,8	9,3
17 500	11,5	17,4	10,5
18 700	11,2	14,8	7,9
22 300	24,0	27,2	16,2
25 200	10,0	15,0	8,2
28 000	15,0	18,9	9,9
28 300	21,3	24,0	11,5
28 900	8,2	11,5	5,3
32 600	15,2	22,3	11,9
32 700	5,0	6,6	3,2
33 400	12,1	15,7	8,3
33 700	21,2	39,2	17,0
33 800	9,8	13,8	7,2
34 200	6,8	12,4	4,8
34 400	9,7	14,4	7,6
35 100	19,1	22,8	10,9
35 800	7,8	13,9	6,4
36 700	5,4	7,4	3,6
36 900	15,4	16,9	9,0
39 000	17,6	17,0	10,3
40 300	13,5	12,6	6,7
41 300	12,5	12,0	6,3
44 500	16,8	21,9	12,5
45 000	9,1	9,0	4,6
45 400	15,8	21,4	10,8
46 400	14,5	21,5	11,9
46 900	11,3	20,2	9,2
47 300	14,2	19,4	9,8
49 400	24,4	21,7	11,1
50 700	8,0	7,4	3,7
54 200	8,7	16,9	7,1
56 600	6,3	6,2	3,4
57 100	9,2	12,3	6,9
57 700	13,5	18,9	9,9
57 900	16,0	15,2	7,9
57 900	6,1	7,1	3,9
59 700	13,3	31,4	14,3
61 600	34,4	45,2	25,2
61 800	8,0	10,5	5,5
62 400	15,1	16,3	7,6
62 900	23,2	20,8	10,7
63 900	14,9	15,5	7,2
65 000	7,5	6,1	3,2
70 200	6,8	8,2	4,6
74 700	9,8	12,0	6,7
75 600	21,4	26,9	14,0
76 500	12,1	12,9	6,6
77 000	11,4	9,8	5,2
79 000	13,9	12,6	6,2
81 500	5,0	5,6	2,8
81 800	12,7	16,8	9,4
83 300	12,1	11,1	6,2
85 600	8,7	10,4	5,8
88 400	8,7	11,7	6,6
89 300	11,6	11,5	6,4
89 500	18,3	18,9	9,9
92 300	12,2	19,4	9,2
96 600	18,9	22,5	10,2
97 200	14,3	15,5	8,5
97 600	17,4	21,4	9,4
104 300	19,7	28,6	14,5
112 900	8,9	9,1	5,1
114 600	21,7	23,6	13,2
117 400	13,1	18,6	8,8
121 200	18,2	20,1	9,8
122 700	17,7	19,7	10,0
132 300	16,9	15,7	7,3
152 400	24,8	32,8	16,0
159 800	8,5	7,6	4,3
185 800	14,8	13,3	7,5
190 400	32,8	43,8	21,9
194 400	12,6	11,1	6,1
204 100	20,1	14,7	6,7
217 600	5,7	7,1	3,3
224 000	17,7	17,0	9,6
235 000	7,7	8,6	4,1
268 100	13,2	15,7	8,5
272 300	14,1	15,4	7,3
398 800	26,7	32,4	14,3
769 100	16,5	19,5	10,2
978 200	17,7	21,7	10,9

C. Gemischtgenutzte Grundstücke

Gruppen A und B

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4
17 400	19,2	18,0	8,7
20 200	15,1	6,2	3,9
24 000	20,7	10,7	6,1
24 300	33,1	25,4	14,5
24 600	25,6	18,5	10,1
27 400	18,2	19,0	8,7
28 200	9,7	9,7	4,8
29 000	20,9	22,0	9,2
31 300	61,5	47,8	24,8
33 200	18,8	14,2	6,4
34 000	6,8	6,5	2,9
34 200	36,6	20,0	11,1
37 000	28,8	20,6	10,2
38 300	5,2	6,3	2,8
39 100	55,0	74,8	38,2
39 200	21,7	14,7	8,0
40 000	9,4	9,9	4,5
43 900	13,2	16,1	7,9
44 700	10,6	10,0	4,5
46 500	9,3	22,3	10,3
49 400	8,6	8,6	4,4
50 100	14,4	21,7	9,4
50 800	12,5	11,2	5,7
51 000	19,0	14,4	6,8
51 000	22,4	19,4	9,9
53 900	48,8	38,8	20,9
57 600	19,5	12,7	6,2
59 500	16,6	26,2	10,6
60 800	9,4	10,2	4,8
61 400	9,1	8,3	3,9
62 000	16,7	17,0	7,1
65 600	45,7	30,4	18,6
66 400	18,6	25,6	11,8
67 000	9,0	11,0	5,0
67 400	32,0	24,7	14,4
69 100	5,8	4,8	2,4
70 000	63,7	69,0	36,4
74 800	26,8	20,0	8,9
75 600	63,5	80,0	45,8
77 100	11,0	16,6	7,4
78 000	15,9	21,7	9,8

noch Tabelle A

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4	1	2	3	4
			noch C. Gemischtgenützte Grundstücke noch Gruppen A und B				
79 400	30,1	28,1	13,9	130 800	10,4	8,8	4,3
82 200	8,3	9,9	4,1	132 400	18,7	22,7	11,2
84 400	22,5	29,6	14,2	132 900	66,2	71,5	38,7
91 900	45,5	52,6	23,1	166 600	12,6	14,9	7,1
94 900	11,3	12,1	5,7	174 900	14,4	30,9	15,5
97 300	25,2	27,0	13,7	185 500	20,0	20,1	8,6
98 900	9,0	10,0	4,0	230 200	37,3	36,3	17,4
99 400	42,7	21,0	10,9	230 600	24,8	23,0	12,4
99 900	12,8	20,9	9,1	243 700	26,9	19,0	9,1
				318 700	15,9	17,7	8,6
101 500	40,6	39,0	17,8	1 019 500	17,7	12,1	6,8
107 900	31,6	57,6	25,4				
			D. Mietwohngrundstücke				
			Gruppe C I				
22 200	0,7	1,6	0,9	109 500	3,1	17,1	9,0
52 200	3,2	7,2	4,2	110 700	6,3	10,3	5,4
			Gruppe C II				
45 800	3,0	11,0	6,4	163 200	6,9	14,2	6,7
75 600	9,0	15,8	9,8	206 300	3,3	6,1	3,5
85 200	2,3	4,2	2,3	367 100	5,5	14,0	7,4
89 600	1,1	4,4	2,6	394 000	3,6	9,1	4,7
143 900	4,9	10,9	5,9				
			Gruppe C III a				
47 100	2,2	4,5	3,2	122 100	2,4	5,0	2,7
58 800	6,8	15,2	8,8	149 600	18,5	23,6	14,6
70 300	3,3	4,9	2,9	151 400	9,9	28,8	14,1
74 000	6,3	9,5	5,2	168 000	4,7	8,9	4,7
75 200	6,4	10,8	6,4	181 200	9,9	17,7	8,8
82 300	2,9	5,0	2,7	183 800	2,6	7,8	4,4
82 500	14,0	13,7	5,0	194 800	4,6	8,7	5,0
88 200	18,0	33,1	20,5	206 600	3,8	7,8	4,2
95 900	2,1	4,1	2,2	241 600	7,9	12,5	7,3
112 900	5,8	16,4	9,4				
			Gruppe C III b				
44 100	2,1	3,2	2,5	98 100	8,6	11,8	7,2
52 200	4,9	5,0	3,4	98 700	2,3	4,6	3,3
52 300	8,4	10,9	7,4	149 400	3,6	6,2	3,8
53 100	1,3	1,7	1,2	156 900	6,1	10,0	6,3
63 200	11,7	17,4	11,0	171 100	3,0	5,4	3,5
81 500	16,7	24,3	14,8	203 000	3,9	7,2	4,5
97 600	9,4	8,5	5,8	226 300	3,7	4,6	3,1
			Gruppe C III c				
30 600	6,9	9,4	6,4	102 700	4,2	6,5	4,1
45 500	7,7	13,4	8,9	103 500	4,7	9,2	6,3
49 500	0,8	1,3	1,0	113 000	8,5	14,7	8,8
63 300	9,7	16,6	11,1	132 300	5,6	10,1	6,0
66 100	5,0	7,7	5,2	143 400	4,9	7,9	5,0
75 300	5,2	7,6	5,2	191 700	3,8	7,4	5,0
87 700	4,4	3,4	2,3	222 600	5,0	15,1	9,1
			E. Gemischtgenutzte Grundstücke				
			Gruppe C I				
40 700	2,1	3,6	2,8	98 300	1,5	3,0	2,1
71 300	4,6	9,8	6,0	101 400	14,8	17,4	12,2
			Gruppe C II				
66 400	5,6	12,1	7,6	83 000	10,0	15,2	10,7
71 300	4,4	10,4	6,5	102 600	6,8	6,4	4,3
				126 600	3,9	5,5	3,6

noch Tabelle A

noch E. Gemischtgenutzte Grundstücke

Gruppe C III a

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages	Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4	1	2	3	4
90 900	7,4	17,4	10,3	138 300	8,3	9,1	5,7
92 000	7,7	15,7	8,9	193 000	12,1	21,7	14,3
120 400	2,7	4,0	2,4	195 200	9,0	12,5	7,0
124 200	32,2	45,8	27,9	196 500	7,7	8,4	5,5
128 800	5,8	5,0	3,1	289 900	5,8	6,5	4,1

Gruppe C III b

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages	Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages
21 600	0,6	1,3	1,1	183 200	13,4	24,3	15,8
63 200	4,3	5,1	3,3	218 700	4,0	5,0	3,2
84 400	2,2	3,1	2,2	307 600	7,5	11,0	7,4
137 600	3,5	5,6	3,8	330 400	5,1	10,0	6,4
158 800	3,4	4,1	2,8				

Gruppe C III c

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages	Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages
40 900	4,2	4,2	2,8	140 400	7,4	11,9	8,4
45 700	4,5	5,7	3,9	252 500	6,1	9,0	5,8
65 200	9,2	25,8	17,6	310 200	2,2	3,1	2,3
79 700	5,2	7,9	5,4	314 200	3,9	5,4	3,3
137 400	3,2	5,5	3,5				

F. Geschäftsgrundstücke

Gruppe A

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages	Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages
28 200	9,4	4,4	3,3	208 800	18,6	22,7	12,1
34 200	46,4	31,5	20,8	226 300	36,4	57,8	32,4
35 000	9,8	7,2	5,3	243 000	10,9	11,5	6,8
37 300	39,3	28,5	18,5	243 700	20,2	18,5	12,6
38 400	5,7	4,4	3,2	257 400	23,5	17,5	12,6
42 700	55,7	35,9	25,1	263 500	21,4	27,7	17,7
45 900	16,1	16,3	9,0	264 000	22,0	30,6	19,6
46 900	30,5	25,2	16,6	265 400	29,6	35,9	19,4
47 100	16,4	29,3	17,9	274 900	9,1	13,3	8,4
47 800	19,3	12,7	8,6	277 200	17,9	12,3	7,6
49 200	60,5	29,4	19,7	293 400	5,6	8,9	4,9
54 600	12,8	18,6	9,3	293 700	11,5	26,5	16,7
55 600	50,8	64,8	38,3	294 600	21,6	13,8	8,4
65 600	8,2	5,2	3,2	299 900	52,8	62,0	41,6
77 800	25,2	16,9	10,2	308 700	25,4	36,0	16,5
80 100	47,2	37,6	24,1	310 000	16,7	9,1	5,7
81 800	7,4	9,3	5,3	321 700	34,4	51,1	30,6
86 200	49,4	69,8	45,4	327 000	12,5	17,4	11,3
88 400	14,6	13,9	9,2	339 900	14,7	11,8	7,7
89 000	12,1	19,0	11,6	352 000	46,4	62,7	33,9
92 800	33,0	33,0	19,5	375 200	46,6	54,3	31,5
98 600	46,3	66,3	41,8	397 000	6,6	10,0	5,7
101 200	20,3	27,2	15,5	411 600	53,3	67,5	37,8
106 400	17,2	26,4	14,8	463 000	10,6	13,1	7,8
113 800	23,3	17,7	11,9	502 100	45,3	44,4	25,8
119 100	19,4	37,4	20,5	696 000	7,5	20,6	10,1
139 800	9,2	12,0	8,2	696 500	9,5	11,3	7,2
142 100	47,6	42,5	25,2	745 000	16,5	34,6	17,6
145 700	19,4	18,1	11,2	1 033 000	32,0	34,2	19,6
150 400	15,7	18,5	11,3	1 295 800	18,0	24,6	15,4
164 000	40,8	36,6	21,4	1 937 700	50,8	80,8	51,0
174 200	7,0	18,8	11,1	2 179 400	37,6	67,8	43,3
189 100	28,4	72,1	33,2	5 859 500	31,6	69,5	41,7

Gruppe B

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages	Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages
38 700	26,7	21,0	13,5	338 000	8,3	14,5	9,6
65 800	28,3	31,8	21,0	352 800	8,9	13,1	8,1
65 900	14,4	27,9	14,5	383 700	17,0	15,4	10,3
100 700	11,7	16,0	9,6	416 200	12,5	15,7	8,8
128 300	17,8	13,9	9,9	645 000	21,4	19,2	12,5
139 500	10,4	15,5	9,6	688 000	9,3	40,3	16,1
147 200	19,9	27,2	17,9	752 800	4,4	12,4	5,7
207 600	24,9	37,0	18,9	1 123 000	16,9	35,7	20,3
295 300	5,5	7,0	5,0	1 127 000	12,9	17,0	10,7
309 200	6,9	8,7	5,7	1 545 000	20,4	20,5	12,2
323 300	25,8	31,5	21,4	2 679 000	31,4	21,4	14,7

noch Tabelle A

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H des Rohertrages
1	2	3	4	1	2	3	4
			noch F. Geschäftsgrundstücke				
			Gruppe C I				
52 300	19,4	34,4	22,0	440 600	6,9	10,5	6,7
			Gruppe C II				
123 500	10,4	13,9	9,4	308 500	28,3	29,6	21,6
127 700	30,7	16,3	11,2	364 400	7,2	19,5	12,7
302 300	21,8	31,8	18,8	872 000	23,4	35,0	22,8
			Gruppe C III a				
77 000	7,8	9,2	6,5	454 000	16,1	12,0	7,7
88 300	6,8	6,6	4,2	460 400	31,6	31,8	21,9
89 700	10,7	9,6	7,9	467 400	15,2	17,4	12,5
108 300	6,2	7,9	5,0	477 700	51,2	41,8	23,4
116 400	18,1	19,3	12,9	492 700	27,3	31,6	22,5
126 700	30,0	26,6	20,2	513 000	21,2	21,4	14,7
169 000	7,3	12,1	7,3	530 800	8,4	9,2	6,1
182 400	23,2	32,5	22,4	535 000	12,5	10,1	7,1
195 300	5,8	4,9	3,6	545 600	39,9	63,8	42,1
199 000	33,7	47,7	32,0	581 100	12,6	16,5	10,5
213 000	23,9	31,6	21,5	638 500	46,5	75,1	43,7
218 200	29,6	35,0	24,6	688 800	32,0	43,0	27,5
228 100	22,0	22,2	14,5	787 300	3,5	2,9	1,9
276 200	3,0	3,3	2,2	820 600	5,3	4,5	2,9
277 500	7,6	7,2	5,0	839 800	34,2	46,4	25,5
279 800	19,7	21,4	14,3	968 800	24,3	38,0	24,3
312 000	39,9	49,7	31,8	1 001 000	5,6	11,3	7,2
313 000	21,7	28,1	18,8	1 036 000	11,3	11,7	7,3
337 500	16,2	28,4	19,0	1 068 500	11,1	9,6	6,2
347 400	17,1	34,9	19,7	1 106 900	20,2	26,0	18,2
370 000	8,6	8,3	5,4	1 142 800	3,8	8,6	5,2
374 600	13,5	12,5	8,6	1 898 800	25,2	26,9	18,3
375 000	11,2	10,7	7,9	1 988 600	12,8	9,7	6,8
380 800	17,8	14,3	9,4	2 104 000	17,6	26,8	16,4
408 300	12,3	19,8	13,7	8 318 000	25,1	32,2	21,3
			G. Einfamilienhäuser				
			Gruppe A				
2 200	13,1	6,4	3,1	25 800	7,0	10,4	5,5
2 500	12,5	13,0	7,8	27 400	23,9	27,4	14,8
3 600	17,8	11,0	5,7	34 000	10,3	16,9	8,8
3 900	7,7	4,3	2,8	41 300	17,6	25,6	13,0
4 700	21,3	15,4	8,7	42 600	11,3	16,8	9,1
5 200	44,2	57,5	32,9	43 700	15,4	24,3	12,4
5 200	16,6	23,6	14,4	50 700	10,9	24,5	12,9
6 600	22,0	29,4	12,4	54 300	14,7	25,7	10,6
9 200	9,9	11,3	6,4	56 600	11,2	23,9	13,2
9 700	23,7	23,6	13,4	61 300	22,9	62,0	29,2
10 800	23,2	23,2	13,2	67 100	11,5	21,3	9,6
11 800	25,2	36,2	14,5	100 900	14,9	38,4	16,9
14 600	14,2	21,2	11,6	106 500	9,5	21,8	11,5
14 600	5,4	12,4	7,8	119 000	19,9	48,0	21,6
19 100	18,2	28,9	15,0	150 000	16,2	39,8	21,1
24 400	13,5	17,4	9,9	155 600	11,2	22,3	10,0
25 800	13,9	14,2	7,6				
			Gruppe B				
8 800	8,1	10,8	7,7	23 500	3,0	6,1	4,0
13 800	6,6	10,9	6,5	23 600	7,1	7,9	4,8
16 000	2,4	2,9	1,6	25 200	4,1	6,4	4,1
17 100	4,9	8,0	5,2	27 500	2,8	6,3	4,4
17 700	4,9	5,8	3,6	29 800	9,8	14,6	9,0
18 700	9,0	15,2	9,5	29 800	9,6	15,0	8,9
19 000	5,0	9,7	5,9	30 000	11,3	22,4	13,4
22 300	25,9	31,2	20,6	30 400	10,7	15,5	10,2
22 400	3,9	5,6	3,6	35 200	10,6	16,6	11,6
22 400	5,6	8,5	5,3	39 400	8,6	13,2	8,4
23 200	6,4	8,7	5,5	40 600	7,4	10,4	6,9

noch Tabelle A

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4	1	2	3	4
			noch G. Einfamilienhäuser noch Gruppe B				
44 700	6,8	9,8	6,5	61 300	10,0	15,2	9,4
44 900	12,1	16,4	9,3	63 000	10,2	13,4	7,3
46 900	5,4	8,0	5,0	69 800	22,0	22,4	13,8
48 500	15,7	20,6	13,6	79 200	17,1	26,9	14,3
52 400	14,5	27,2	15,8	81 200	16,7	25,5	13,5
54 600	17,2	19,3	11,8	85 200	13,7	22,0	11,6
55 400	7,7	11,7	7,6	143 500	13,8	30,0	19,8
			Gruppe C I				
37 600	5,7	6,1	4,4	44 700	21,2	20,6	14,0
41 100	23,8	38,4	26,1	61 900	17,1	23,4	17,3
			Gruppe C II				
27 600	11,7	16,0	10,5	43 100	1,9	2,4	1,7
30 700	2,8	2,1	1,4	44 900	11,2	11,9	8,1
32 600	14,9	13,5	9,1	48 100	11,1	11,3	8,3
33 800	6,7	6,7	4,6	66 000	16,4	21,0	13,6
38 200	3,4	4,0	3,1	66 900	31,2	25,7	17,5
38 900	22,0	17,6	12,0	77 600	11,9	14,9	10,1
42 400	6,4	8,1	5,8	92 400	10,3	14,5	10,5
			Gruppe C III a				
29 100	13,7	12,8	7,6	58 100	15,0	14,3	10,3
34 600	12,3	12,9	9,0	67 500	6,8	6,3	4,5
39 300	12,2	12,2	8,2	80 700	21,7	17,2	12,4
42 200	6,4	9,8	7,0	81 700	13,5	24,9	15,2
43 800	10,9	18,3	11,6	85 500	20,0	17,7	12,2
44 200	7,2	10,6	6,9	87 800	18,0	17,7	12,3
45 600	17,1	21,0	13,7	94 900	15,8	27,9	17,0
53 000	9,8	9,7	7,0	107 200	14,9	18,5	13,3
55 500	20,2	21,0	14,3	173 500	15,8	12,6	9,1
			Gruppe C III b				
24 400	4,7	4,2	3,5	29 600	7,6	5,3	4,2
25 300	9,4	8,8	7,1	34 300	17,9	22,2	16,2
26 900	8,0	7,8	6,2	38 800	19,2	23,8	15,9
29 100	11,6	11,8	9,5	42 500	14,1	14,1	10,1
29 200	5,5	5,2	4,2	47 900	10,4	13,9	9,7
29 400	24,1	22,9	17,8	49 300	14,6	14,8	11,4
29 600	17,1	24,3	17,7				
			Gruppe C III c				
15 900	6,4	6,8	5,4	21 800	7,1	8,4	6,7

H. Zweifamilienhäuser

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
			Gruppe A				
9 800	19,5	20,7	10,6	23 100	10,7	16,7	8,5
15 900	9,4	17,4	8,9	32 400	13,0	23,3	11,9
17 200	14,0	20,6	10,5	83 800	18,9	26,0	12,7
			Gruppe B				
22 800	7,9	18,2	10,6	43 400	15,1	37,4	20,2
25 900	11,1	31,0	17,1	45 300	5,8	12,6	7,5
28 000	15,1	24,6	13,5	45 800	12,0	19,6	11,0
32 300	9,0	16,9	9,8	46 600	16,2	29,5	17,1
42 000	11,4	15,9	9,2	49 000	18,3	29,4	16,5
42 000	14,8	22,6	12,9	49 200	7,5	11,8	6,8
42 400	12,6	17,3	9,9	49 800	10,2	18,0	10,1
43 000	8,8	15,6	9,1	52 500	11,8	32,5	17,8
43 100	8,1	15,0	8,7	69 300	6,8	9,3	5,8

noch Tabelle A

Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages	Sachwert	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H des Rohertrages
1	2	3	4	1	2	3	4
			noch H. Zweifamilienhäuser				
			Gruppe C I				
22 700	9,6	14,7	9,7	33 100	2,2	8,8	5,6
25 000	6,7	21,6	14,5	39 800	2,9	6,1	3,7
27 500	6,1	11,9	7,5	47 100	7,6	15,7	9,1
29 100	5,9	11,3	7,1	62 700	8,5	19,1	12,0
29 300	3,8	6,5	4,0	80 300	1,6	2,8	1,8
33 000	6,7	18,2	11,6				
			Gruppe C II a				
21 700	6,1	11,1	7,0	55 300	13,1	15,7	10,3
43 600	8,4	12,9	8,5	60 200	1,9	3,0	2,0
49 600	7,8	12,0	7,9	93 000	11,1	28,9	17,1
			Gruppe C II b [8])				
24 200	6,0	10,5	7,7	45 900	10,9	16,4	12,1
31 000	11,0	19,0	13,5	49 800	10,4	14,1	10,4
37 000	14,9	23,8	17,7	68 800	14,5	33,0	24,0
42 000	6,4	12,0	8,6				
			Gruppe C III a				
41 700	9,2	17,4	11,5	65 600	13,1	20,8	13,3
48 900	3,7	4,4	3,0	72 200	7,2	12,9	7,5
55 900	10,7	14,0	9,5	73 200	20,0	26,4	16,1
56 900	7,7	16,9	10,0	119 200	23,0	31,9	20,7
63 600	8,2	14,6	8,5				
			Gruppe C III b				
14 900	6,2	6,2	4,5	43 700	11,3	18,7	13,5
21 100	8,7	10,0	7,0	43 800	14,6	18,4	13,6
24 100	7,6	13,6	9,6	45 100	7,6	9,5	7,0
25 000	10,7	13,7	10,0	47 000	13,6	20,0	11,4
25 500	4,7	6,7	4,8	47 000	9,3	15,7	11,3
26 900	13,3	13,1	9,7	47 100	4,6	7,2	5,0
26 900	1,2	2,1	1,6	47 400	4,4	5,5	4,0
29 600	11,6	13,5	9,2	48 400	6,7	12,7	9,3
33 700	7,2	12,3	9,1	50 100	16,2	21,5	14,4
38 500	19,6	29,4	21,2	52 600	11,9	13,3	10,1
39 400	6,2	8,5	6,8	53 500	18,0	28,3	19,9
42 000	4,8	8,3	6,1	57 400	14,4	16,6	11,8
42 800	7,2	10,1	7,3	59 800	12,4	16,6	12,0
42 800	5,7	10,0	7,6	70 300	11,5	19,9	13,5
43 300	3,1	3,2	2,3				
			Gruppe C III c				
13 600	9,0	10,5	7,4	33 900	9,0	16,8	12,1
16 500	13,5	19,4	14,0	36 100	9,1	13,5	9,8
21 100	3,1	4,7	3,4	37 700	3,6	5,1	3,8
23 600	6,5	14,2	10,1	37 800	9,2	14,4	9,9
23 800	6,3	9,9	7,3	38 700	4,2	12,1	8,6
24 100	11,4	26,4	18,2	40 000	7,7	10,5	7,8
26 200	3,0	4,8	3,2	40 400	9,3	21,4	15,2
27 300	4,2	5,1	3,5	42 000	17,1	25,8	18,1
27 700	5,0	6,1	4,3	47 300	7,7	16,1	11,6
28 500	5,0	9,1	6,2	50 000	3,8	7,1	5,4
28 900	9,4	10,7	8,0	51 400	6,2	12,3	9,7
32 600	10,8	11,1	8,2	61 600	15,1	25,8	19,1

[8]) steuerbegünstigt

Tabelle B

A. Mietwohngrundstücke

Gruppe A

Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4	1	2	3	4
1870	45,4	42,1	18,3	1904	16,1	29,9	10,5
1870	36,2	32,9	12,7	1904	11,5	23,5	10,4
1870	26,9	20,5	9,2	1904	15,4	18,6	8,5
1874	29,9	31,5	14,0	1905	5,0	13,3	4,5
1875	11,7	13,6	6,5	1905	11,1	15,7	6,2
1878/87	22,4	19,1	8,0	1905	15,4	22,3	8,6
				1905	12,7	13,0	5,6
1880	22,8	17,3	7,5	1905	17,1	37,7	17,2
1880	35,3	75,0	32,6	1906	13,2	15,7	6,8
1880	26,6	42,2	17,5	1906	7,7	10,0	4,2
1882	27,7	25,3	11,6	1906	20,2	35,7	13,1
1884	15,9	11,2	4,8	1906	13,7	19,1	7,5
1885	28,6	23,3	10,4	1906	11,8	19,2	8,9
1885	21,3	25,7	9,9	1907	11,5	15,8	7,3
1887	16,3	18,3	7,3	1907	10,4	14,3	6,1
1887	18,1	24,6	9,4	1907	22,4	32,0	14,3
1889	31,8	54,5	21,2	1908	15,8	20,9	8,8
1890	14,1	13,0	5,8	1908	16,6	25,9	9,5
1890	18,4	24,0	8,7	1908	14,6	33,5	14,2
1891	25,7	25,3	10,8	1908	19,1	37,4	15,9
1891	15,9	15,0	7,1	1909	12,8	15,9	6,3
1891	24,6	31,4	14,0	1909	14,3	15,5	6,9
1892	20,5	19,0	8,0	1909	16,0	31,4	12,4
1893	26,6	43,7	18,2	1909	12,6	17,2	6,7
1893	28,7	36,5	17,6	1909	15,1	28,1	10,7
1894	15,2	13,8	5,2	1910	12,6	20,0	8,9
1894	12,5	11,7	5,0	1910	13,1	18,0	7,6
1894	38,3	65,5	26,2	1910	11,3	12,2	5,4
1895	18,3	26,8	9,6	1910	11,0	11,7	5,2
1895	21,9	31,8	13,2	1910	18,3	26,6	11,9
1895	6,5	8,2	3,5	1910	17,7	30,1	12,6
1895	5,8	7,4	2,8	1910	17,0	37,7	15,5
1896	12,7	14,3	6,0	1910	8,8	14,5	6,5
1896	23,3	33,3	12,8	1910	14,5	36,7	13,2
1898	8,3	13,6	5,4	1910	13,1	39,7	12,2
1898	12,1	18,6	7,8	1911	17,1	27,5	10,9
1898	11,8	19,8	7,6	1911	14,8	25,0	11,2
1898	20,1	34,3	13,1	1911	12,2	21,5	8,8
1899	15,5	23,5	9,6	1911	14,6	29,7	11,8
				1911	10,8	13,8	6,3
1900	17,8	25,1	11,2	1912	12,7	22,8	9,3
1900	8,2	11,8	4,5	1912	24,0	35,1	15,7
1900	20,3	24,1	10,0	1912	12,2	18,9	8,3
1900	20,8	29,9	12,5	1912	11,5	21,6	9,6
1900	27,9	31,9	14,2	1912	7,7	11,3	5,2
1900	17,8	23,0	10,6	1913	3,1	5,0	2,1
1901	18,3	26,6	9,6	1913	9,7	14,6	5,6
1901	11,0	14,7	6,6	1913	6,3	9,2	3,9
1901	14,3	23,1	10,2	1913	8,1	11,4	4,3
1902	15,8	26,9	11,6	1913	22,5	47,5	18,7
1902	30,8	40,6	18,0	1913	7,2	11,2	4,8
1902	17,3	41,8	14,6	1913	8,3	15,9	6,1
1903	13,6	14,4	6,3	1913	8,2	15,8	6,5
1903	23,3	33,1	13,3	1913	14,3	27,3	10,0
1903	13,9	19,6	7,6	1913	14,7	26,9	10,2
1904	23,7	32,9	14,1	1914	11,5	15,1	6,8
1904	11,1	12,5	5,3	1914	11,0	17,2	6,9
1904	21,8	39,1	16,3	1914	8,3	12,1	5,2
1904	14,1	21,9	9,1	1915	7,6	11,3	5,2
1904	7,9	12,4	5,0				

B. Mietwohngrundstücke

Gruppe B

Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
1924	16,5	19,5	10,2	1926	8,7	10,4	5,8
1924	9,2	12,3	6,9	1927	13,2	15,7	8,5
1925	13,3	31,4	14,3	1927	18,9	22,5	10,2
1925	32,8	43,8	21,9	1927	19,7	28,6	14,5
1926	14,3	15,3	8,5	1928	8,2	11,5	5,3
1926	14,5	21,5	11,9	1928	5,0	5,6	2,8
1926	26,7	32,4	14,3	1928	6,8	12,4	4,8

noch Tabelle B

Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4
noch B. Mietwohngrundstücke noch Gruppe B			
1928	13,5	18,9	9,9
1928	13,9	12,6	6,2
1928	12,1	12,9	6,6
1928	7,8	13,9	6,4
1928	10,0	15,0	8,2
1928	9,8	12,0	6,7
1928	8,9	9,1	5,1
1929	8,5	7,6	4,3
1929	11,6	11,5	6,4
1929	12,2	19,4	9,2
1929	7,5	6,1	3,2
1929	11,3	20,2	9,2
1929	6,8	8,2	4,6
1929	11,5	17,4	10,5
1930	14,1	15,4	7,3
1930	14,2	19,4	9,8
1930	17,4	21,4	9,4
1930	16,0	17,8	9,3
1930	6,1	7,1	3,9
1930	8,7	11,7	6,6
1931	8,0	10,5	5,5
1931	5,7	7,1	3,3
1931	24,0	27,2	16,2
1932	12,1	15,7	8,3
1934	17,7	19,7	10,0
1934	15,2	22,3	11,9
1934	18,2	20,1	9,8
1935	6,3	6,2	3,4
1935	24,8	32,8	16,0
1935	7,7	8,6	4,1
1935	8,7	16,9	7,1
1935	21,2	39,2	17,0
1935	15,4	16,9	9,0
1935	19,1	22,8	10,9
1936	15,0	18,9	9,9
1936	24,4	21,7	11,1
1936	17,7	17,0	9,6
1936	17,7	21,7	10,9
1936	12,6	11,1	6,1
1936	16,9	15,7	7,3
1936	12,1	11,1	6,2
1936	11,2	14,8	7,9
1936	9,7	14,4	7,6
1936	21,3	24,0	11,5
1936	15,1	16,3	7,6
1936	15,8	21,4	10,8
1937	9,8	13,8	7,2
1937	8,0	7,4	3,7
1937	14,9	15,5	7,2
1937	14,8	13,3	7,5
1937	21,4	26,9	14,0
1937	20,1	14,7	6,7
1937	18,3	18,9	9,9
1937	23,2	20,8	10,7
1937	17,6	17,0	10,3
1938	11,4	9,8	5,2
1938	16,8	21,9	12,5
1938	9,1	9,0	4,6
1938	12,7	16,8	9,4
1938	21,7	23,6	13,2
1938	34,4	45,2	25,2
1939	16,0	15,2	7,9
1939	13,5	12,6	6,7
1940	13,1	18,6	8,8
1941	5,4	7,4	3,6
1942	5,0	6,6	3,2
1943	12,5	12,0	6,3
C. Gemischtgenutzte Grundstücke Gruppen A und B			
1750	30,1	28,1	13,9
1760/80	25,6	18,0	10,1
1850	42,7	21,0	10,9
1865	15,1	6,2	3,9
1870	61,5	47,8	24,8
1875	36,6	20,0	11,1
1880	40,6	39,0	17,8
1880	45,7	30,4	18,6
1880	33,1	25,4	14,5
1880	32,0	24,7	14,4
1880	45,5	52,6	23,1
1880	66,2	71,5	38,7
1886	20,7	10,7	6,1
1889	63,5	80,0	45,8
1890	22,4	19,4	9,9
1890	26,8	20,0	8,9
1890	6,8	6,5	2,9
1892	18,2	19,0	8,7
1892	24,8	23,0	12,4
1894	18,8	14,2	6,4
1894	19,0	14,4	6,8
1895	63,7	69,0	36,4
1896	28,8	20,6	10,2
1896	12,6	14,9	7,1
1897	55,0	74,8	38,2
1898	16,7	17,0	7,1
1898	16,6	26,2	10,6
1899	20,9	22,0	9,2
1899	48,8	38,8	20,9
1899	8,6	8,6	4,4
1900	20,0	20,1	8,6
1900	5,2	6,3	2,8
1900	19,5	12,7	6,2
1902	10,6	10,0	4,5
1902	14,4	30,9	15,5
1903	13,2	16,1	7,9
1903	18,7	22,7	11,2
1903	12,5	11,2	5,7
1903	11,0	16,6	7,4
1903	37,3	36,3	17,4
1903	9,7	9,7	4,8
1904	22,5	29,6	14,2
1904	26,9	19,0	9,1
1904	31,6	57,6	25,4
1904	9,1	8,3	3,9
1904	12,8	20,9	9,1
1904	5,8	4,8	2,4
1905	19,2	18,0	8,7
1905	9,0	11,0	5,0
1905	9,3	22,3	10,3
1906	9,4	10,2	4,8
1906	21,7	14,7	8,0
1907	13,2	16,1	7,9
1909	14,4	21,7	9,4
1909	8,3	9,9	4,1
1909	9,0	10,0	4,9
1910	18,6	25,6	11,8
1911	15,9	21,7	9,8
1912	25,2	27,0	13,7
1929	11,3	12,1	5,7
1931	15,9	17,7	8,6
1931	10,4	8,8	4,3
1939	17,7	12,1	6,8

noch Tabelle B

Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages	Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4	1	2	3	4
			D. Mietwohngrundstücke				
			Gruppe C I				
1948	6,3	10,3	5,4	1946	3,2	7,2	4,2
(i. M. 70)							
1945	0,7	1,6	0,9	1948	3,1	17,1	9,0
			Gruppe C II				
1949	1,1	4,4	2,6	1949	9,0	15,8	9,8
1949	6,9	14,2	6,7	1949	3,6	9,1	4,7
1949	4,9	10,9	5,9	1949	5,5	14,0	7,4
1949	3,3	6,1	3,5	1949	2,3	4,2	2,3
1949	3,0	11,0	6,4				
			Gruppe C III a				
1951	9,9	17,7	8,8	1950	3,3	4,9	2,9
(i. M. 80)				1951	2,4	5,0	2,7
1950	2,2	4,5	3,2	1951	7,9	12,5	7,3
1950	6,4	10,8	6,4	1951	6,3	9,5	5,2
1950	4,6	8,7	5,0	1951	18,5	23,6	14,6
1950	6,8	15,2	8,8	1951	18,0	33,1	20,5
1950	2,1	4,1	2,2	1951	2,6	7,8	4,4
1950	4,7	8,9	4,7	1951	9,9	28,8	14,1
1950	3,8	7,8	4,2	1952	2,9	5,0	2,7
1950	14,0	13,7	5,0	1952	5,8	16,4	9,4
			Gruppe C III b				
1950	3,0	5,4	3,5	1951	6,1	10,0	6,3
1950	3,6	6,2	3,8	1951	2,3	4,6	3,3
1950	1,3	1,7	1,2	1951	3,9	7,2	4,5
1951	2,1	3,2	2,5	1951	4,9	5,0	3,4
1951	8,4	10,9	7,4	1952	11,7	17,4	11,0
1951	16,7	24,3	14,8	1952	8,6	11,8	7,2
1951	3,7	4,6	3,1	1952	9,4	8,5	5,8
			Gruppe C III c				
1950	5,6	10,1	6,0	1951	6,9	9,4	6,4
1950	8,5	14,7	8,8	1951	7,7	13,4	8,9
1950	4,7	9,2	6,3	1951	4,2	6,5	4,1
1950	4,4	3,4	2,3	1951	4,9	7,9	5,0
1950	3,8	7,4	5,0	1951	0,8	1,3	1,0
1951	5,2	7,6	5,2	1951	5,0	7,7	5,2
1951	9,7	16,6	11,1	1951	5,0	15,1	9,1
			E. Gemischtgenutzte Grundstücke				
			Gruppe C I				
1947	14,8	17,4	12,2	1947	4,6	9,8	6,0
1947	1,5	3,0	2,1	1948	2,1	3,6	2,8
			Gruppe C II				
1948	5,6	12,1	7,6	1949	10,0	15,2	10,7
1949	4,4	10,4	6,5	1949	6,8	6,4	4,3
1949	3,9	5,5	3,6				
			Gruppe C III a				
1950	5,8	5,0	3,1	1951	2,7	4,0	2,4
1950	8,3	9,1	5,7	1951	7,4	17,4	10,3
1950	5,8	6,5	4,1	1951	7,7	8,4	5,5
1950	7,7	15,7	8,9	1951	12,1	21,7	14,3
1950	9,0	12,5	7,0	1951	32,2	45,8	27,9
			Gruppe C III b				
1951	2,2	3,1	2,2	1951	3,5	5,6	3,8
(i. M. 80)				1951	5,1	10,0	6,4
1950	0,6	1,3	1,1	1951	4,3	5,1	3,3
1951	3,4	4,1	2,8	1951	7,5	11,0	7,4
1951	4,0	5,0	3,2	1951	13,4	24,3	15,8

noch Tabelle B

noch E. Gemischtgenutzte Grundstücke

Gruppe C III c

Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4	1	2	3	4
1950	4,2	4,2	2,8	1951	3,2	5,4	3,5
1950	3,9	5,5	3,3	1951	4,5	5,7	3,9
1950	7,4	11,9	8,4	1952	2,2	3,1	2,3
1951	9,2	25,8	17,6	1952	5,2	7,9	5,4
1951	6,1	9,0	5,8				

F. Geschäftsgrundstücke

Gruppe A

Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
1690	47,6	42,5	25,2	1897	25,4	36,0	16,5
1700	9,4	4,4	3,3	i. M. 1897	33,0	33,0	19,5
1738	39,3	28,5	18,5	1898	8,2	5,2	3,2
1750	14,7	11,8	7,7	1899	12,1	19,0	11,6
1772	46,4	31,5	20,8	i. M. 1900	34,4	51,1	30,6
1796	55,7	35,9	25,1	i. M. 1902	9,5	11,3	7,2
1805	12,5	17,4	11,3	i. M. 1902	18,6	22,7	12,1
1810	17,9	12,3	7,6	i. M. 1902	46,4	62,7	33,9
1840	25,2	16,9	10,2	i. M. 1902	21,4	27,7	17,7
1840	49,4	69,8	45,4	i. M. 1902	19,4	37,4	20,5
1844	16,7	9,1	5,7	i. M. 1902	11,5	26,5	16,7
1845	10,9	11,5	6,8	1903	50,8	80,8	51,0
1845	50,8	64,8	38,3	1905	5,7	4,4	3,2
1850	47,2	37,6	24,1	1905	14,6	13,9	9,2
1859	23,3	17,7	11,9	1907	7,0	18,8	11,1
1862	29,6	35,9	19,4	1908	28,4	72,1	33,2
1865	16,1	16,3	9,0	1909	32,0	34,2	19,6
1870/71	60,5	29,4	19,7	i. M. 1909	31,6	69,5	41,7
1878	19,3	12,7	8,6	1910	52,8	62,0	41,6
1881	19,4	18,1	11,2	1910	9,2	12,0	8,2
1882	45,3	44,4	25,8	1910	46,3	66,3	41,8
1883	30,5	25,2	16,6	i. M. 1910	9,8	7,2	5,3
i. M. 1883	20,3	27,2	15,5	1911	21,6	13,8	8,4
i. M. 1884	23,5	17,5	12,6	1911	5,6	8,9	4,9
i. M. 1887	36,4	57,8	32,4	i. M. 1911	16,4	29,3	17,9
1889	17,2	26,4	14,8	1911/12	16,5	34,6	17,6
1890	53,3	67,5	37,8	1912	37,6	67,8	43,3
i. M. 1890	7,5	20,6	10,1	1914	22,0	30,6	19,6
1891	40,8	36,6	21,4	i. M. 1914	9,1	13,3	8,4
1894	10,6	13,1	7,8	1917	15,7	18,5	11,3
1895	7,4	9,3	5,3	1918	12,8	18,6	9,3
1896	20,2	18,5	12,6	1922	6,6	10,0	5,7
1896	46,6	54,3	31,5	1923	18,0	24,6	15,4

Gruppe B

Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
i. M. 1922	9,3	40,3	16,1	1929	16,9	35,7	20,3
1924	26,7	21,0	13,5	1931	28,3	31,8	21,0
1925/26	20,4	20,5	12,2	i. M. 1931	8,3	14,5	9,6
1926	11,7	16,0	9,6	i. M. 1934	5,5	7,0	5,0
1927	24,9	37,0	18,9	1935	4,4	12,4	5,7
i. M. 1927	8,9	13,1	8,1	1935/36	31,4	21,4	14,7
i. M. 1927	14,4	27,9	14,5	1937	12,9	17,0	10,7
1928	12,5	15,7	8,8	1938	10,4	15,5	9,6
1928	19,9	27,2	17,9	i. M. 1939	6,9	8,7	5,7
1929	17,0	15,4	10,3	i. M. 1941	21,4	19,2	12,5
1929	25,8	31,5	21,4	1945	17,8	13,9	9,9

Gruppe C I

Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
1946	6,9	10,5	6,7	1948	19,4	34,4	22,0

Gruppe C II

Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
1949	30,7	16,3	11,2	1949	21,8	31,8	18,8
1949	28,3	29,6	21,6	1949	7,2	19,5	12,7
1949	10,4	13,9	9,4	i. M. 1949	23,4	35,0	22,8

noch Tabelle B

Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages	Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertrags-anteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertrags-anteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4	1	2	3	4
noch F. Geschäftsgrundstücke							
Gruppe C III a							
1949	5,8	4,9	3,6	1950/51	11,2	10,7	7,9
1949	15,2	17,4	12,5	1950/51	25,1	32,2	21,3
1949	21,7	28,1	18,8	1951	12,5	10,1	7,1
1949/50	3,8	8,6	5,2	1951	17,8	14,3	9,4
1950	16,1	12,0	7,7	1951	5,3	4,5	2,9
1950	51,2	41,8	23,4	1951	21,2	21,4	14,7
1950	7,6	7,2	5,0	1951	8,4	9,2	6,1
1950	31,6	31,8	21,9	1951	6,8	6,6	4,2
1950	22,0	22,2	14,5	1951	10,7	9,6	7,9
1950	18,1	19,3	12,9	1951	27,3	31,6	22,5
1950	25,2	26,9	18,3	1951	6,2	7,9	5,0
1950	19,7	21,4	14,3	1951	17,6	26,8	16,4
1950	29,6	35,0	24,6	1951	24,3	38,0	24,3
1950	39,9	49,7	31,8	1951	46,5	75,1	43,7
1950	23,9	31,6	21,5	1951	12,3	19,8	13,7
1950	12,6	16,5	10,5	1951	7,3	12,1	7,3
1950	32,0	43,0	27,5	1951/52	13,5	12,5	8,6
1950	34,2	46,4	25,5	1951/52	11,3	11,7	7,3
1950	33,7	47,7	32,0	1951/52	17,1	34,9	19,7
1950	39,9	63,8	42,1	1952	12,8	9,7	6,8
1950	5,6	11,3	7,2	1952	3,5	2,9	1,9
i. M. 1950	30,0	26,6	20,2	1952	3,0	3,3	2,2
i. M. 1950	8,6	8,3	5,4	1952	7,8	9,2	6,5
i. M. 1950	16,2	28,4	19,0	1952	20,2	26,0	18,2
1950/51	11,1	9,6	6,2	1952	23,2	32,5	22,4
G. Einfamilienhäuser							
Gruppe A							
1837	23,7	23,6	13,4	1901	10,3	16,9	8,8
1847	44,2	57,5	32,9	1905	11,3	16,8	9,1
1861	21,3	15,4	8,7	1909	19,9	48,0	21,6
1870	17,8	11,0	5,7	1910	15,4	24,3	12,4
1872	23,2	23,2	13,2	1911	13,5	17,4	9,9
1880	13,1	6,4	3,1	1911	16,6	23,6	14,4
1880	7,7	4,3	2,8	1911	11,2	22,3	10,0
1880	12,5	13,0	7,8	1911	11,2	23,9	13,2
1880	22,0	29,4	12,4	1912	5,4	12,4	7,8
1882	23,9	27,4	14,8	1913	18,2	28,9	15,0
1890	9,9	11,3	6,4	1913	9,5	21,8	11,5
1893	7,0	10,4	5,5	1913	14,9	38,4	16,9
1895	14,7	25,7	10,6	1914	17,6	25,6	13,0
1897	22,9	62,0	29,2	1920	14,2	21,2	11,6
1899	13,9	14,2	7,6	1920	10,9	24,5	12,9
1899	11,5	21,3	9,6	1923	16,2	39,8	21,1
1901	25,2	36,2	14,5				
Gruppe B							
1924	2,4	2,9	1,6	1936	4,1	6,4	4,1
1925	13,8	30,0	19,8	1936	4,9	8,0	5,2
1926	6,6	10,9	6,5	1937	10,2	13,4	7,3
1927	3,9	5,6	3,6	1937	8,1	10,8	7,7
1927	10,0	15,2	9,4	1937	7,4	10,4	6,9
1929	17,2	19,3	11,8	1937	9,8	14,6	9,0
1930	5,6	8,5	5,3	1937	16,7	25,5	13,5
1932	14,5	27,2	15,8	1937	7,7	11,7	7,6
1933	6,8	9,8	6,5	1937	9,6	15,0	8,9
1933	10,6	16,6	11,6	1937	13,7	22,0	11,6
1933	2,8	6,3	4,4	1937	9,0	15,2	9,5
1934	22,0	22,4	13,8	1937	5,0	9,7	5,9
1934	5,4	8,0	5,0	1937	3,0	6,1	4,0
1935	25,9	31,2	20,6	1938	7,1	7,9	4,8
1935	4,9	5,8	3,6	1938	6,4	8,7	5,5
1935	12,1	16,4	9,3	1939	15,7	20,6	13,6
1935	10,7	15,5	10,2	1939	17,1	26,9	14,3
1935	11,3	22,4	13,4	1940	8,6	13,2	8,4
Gruppe C I							
1947	21,2	20,6	14,0	1947	23,8	38,4	26,1
1947	17,1	23,4	17,3	1948	5,7	6,1	4,4

noch Tabelle B

Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4	1	2	3	4
			noch G. Einfamilienhäuser				
			Gruppe C II				
1948	2,8	2,1	1,4	1949	11,1	11,3	8,3
1948	14,9	13,5	9,1	1949	11,2	11,9	8,1
1948	11,9	14,9	10,1	1949	3,4	4,0	3,1
1948	1,9	2,4	1,7	1949	16,4	21,0	13,6
1949	22,0	17,6	12,0	1949	6,4	8,1	5,8
1949	31,2	25,7	17,5	1949	11,7	16,0	10,5
1949	6,7	6,7	4,6	1949	10,3	14,5	10,5
			Gruppe C III a				
i. M. 1949	6,4	9,8	7,0	1951	15,0	14,3	10,3
1950	13,7	12,8	7,6	1951	12,2	12,2	8,2
1950	6,8	6,3	4,5	1951	20,2	21,0	14,3
1950	18,0	17,7	12,3	1951	12,3	12,9	9,0
1950	9,8	9,7	7,0	1951	17,1	21,0	13,7
1950	13,5	24,9	15,2	1951	7,2	10,6	6,9
1951	21,7	17,2	12,4	1951	10,9	18,3	11,6
1951	15,8	12,6	9,1	1951	15,8	27,9	17,0
1951	20,0	17,7	12,2	1952	14,9	18,5	13,3
			Gruppe C III b				
1950	7,6	5,3	4,2	1951	8,0	7,8	6,2
1950	24,1	22,9	17,8	1951	14,1	14,1	10,1
1950	5,5	5,2	4,2	1951	11,6	11,8	9,5
1950	14,6	14,8	11,4	1951	19,2	23,8	15,9
1950	17,9	22,2	16,2	1951	10,4	13,9	9,7
1951	4,7	4,2	3,5	1951	17,1	24,3	17,7
1951	9,4	8,8	7,1				
			Gruppe C III c				
1951	7,1	8,4	6,7	1951	6,4	6,8	5,4
			H. Zweifamilienhäuser				
			Gruppe A				
1884	19,5	20,7	10,6	1914	9,4	17,4	8,9
1906	14,0	20,6	10,5	1915	18,9	26,0	12,7
1914	10,7	16,7	8,5	1920	13,0	23,3	11,9
			Gruppe B				
1927	11,4	15,9	9,2	1936	5,8	12,6	7,5
1927	10,2	18,0	10,1	1937	12,6	17,3	9,9
1928	15,1	24,6	13,5	1937	6,8	9,3	5,8
1930	11,1	31,0	17,1	1937	8,1	15,0	8,7
1934	12,0	19,6	11,0	1937	9,0	16,9	9,8
1934	16,2	29,5	17,1	1937	7,9	18,2	10,6
1934	15,1	37,4	20,2	1938	7,5	11,8	6,8
1935	11,8	32,5	17,8	1938	18,3	29,4	16,5
1936	14,8	22,6	12,9	1938	8,8	15,6	9,1
			Gruppe C I				
1946	5,9	11,3	7,1	1947	2,2	8,8	5,6
1946	7,6	15,7	9,1	1948	9,6	14,7	9,7
1946	6,7	18,2	11,6	1948	1,6	2,8	1,8
1947	3,8	6,5	4,0	1948	2,9	6,1	3,7
1947	6,1	11,9	7,5	i. M. 1948	8,5	19,1	12,0
1947	6,7	21,6	14,5				
			Gruppe C II a				
1948	13,1	15,7	10,3	1949	6,1	11,1	7,0
1949	7,8	12,0	7,9	1949	11,1	28,9	17,1
1949	1,9	3,0	2,0	i. M. 1950	8,4	12,9	8,5

noch Tabelle B

Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages	Baujahr	Bodenwert in v. H. des Sachwertes	Bodenertragsanteil in v. H. des Reinertrages	Bodenertragsanteil in v. H. des Rohertrages
1	2	3	4	1	2	3	4
			noch H. Zweifamilienhäuser				
			Gruppe C II b [9])				
1948	11,0	19,0	13,5	1949	6,0	10,5	7,7
1949	10,4	14,1	10,4	1949	6,4	12,0	8,6
1949	10,9	16,4	12,1	1949	14,5	33,0	24,0
1949	14,9	23,8	17,7				
			Gruppe C III a				
1950	3,7	4,4	3,0	1951	8,2	14,6	8,5
1950	23,0	31,9	20,7	1951	7,2	12,9	7,5
1950	7,7	16,9	10,0	1951	9,2	17,4	11,5
1951	20,0	26,4	16,1	1952	10,7	14,0	9,5
1951	13,1	20,8	13,3				
			Gruppe C III b				
1950	6,2	6,2	4,5	1951	14,6	18,4	13,6
1950	8,7	10,0	7,0	1951	16,2	21,5	14,4
1950	11,9	13,8	10,1	1951	12,4	16,6	12,0
1950	10,7	13,7	10,0	1951	7,2	10,1	7,3
1950	4,7	6,7	4,8	1951	6,2	8,5	6,8
1950	19,6	29,4	21,2	1951	1,2	2,1	1,6
1950	18,0	28,3	19,9	1951	4,8	8,3	6,1
1950	9,3	15,7	11,3	1951	7,6	13,6	9,6
1950	5,7	10,0	7,6	1952	13,6	20,0	11,4
1951	13,3	13,1	9,7	1952	4,6	7,2	5,0
1951	3,1	3,2	2,3	1952	11,3	18,7	13,5
1951	14,4	16,6	11,8	1952	7,2	12,3	9,1
1951	11,6	13,5	9,2	1952	11,5	19,9	13,5
1951	4,4	5,5	4,0	1952	6,7	12,7	9,3
1951	7,6	9,5	7,0				
			Gruppe C III c				
1950	9,0	10,5	7,4	1951	7,7	10,5	7,8
1950	3,1	4,7	3,4	1951	3,6	5,1	3,8
1950	3,0	4,8	3,2	1951	13,5	19,4	14,0
1950	3,8	7,1	5,4	1951	17,1	25,8	18,1
1950	7,7	16,1	11,6	1951	6,3	9,9	7,3
1950	6,5	14,2	10,1	1951	15,1	25,8	19,1
1950	9,3	21,4	15,2	1951	6,2	12,3	9,7
1950	11,4	26,4	18,2	1951	4,2	12,1	8,6
1951	10,8	11,1	8,2	1952	9,1	13,5	9,8
1951	9,4	10,7	8,0	1952	9,2	14,4	9,9
1951	4,2	5,1	3,5	1952	5,0	9,1	6,2
1951	5,0	6,1	4,3	1952	9,0	16,8	12,1

[9]) steuerbegünstigt

Nr. III Bl. 1—5 s. Anhang

Die in den vorstehenden Tabellen A und B nach Wert bzw. Baujahr geordneten Verhältniszahlen sind in den eingefügten zeichnerischen Darstellungen nochmals in ihrer Ordnung nach Städten und Ländern aufgetragen.

Diese Untersuchungen lassen den wechselnden Anteil des Bodenwertes eindeutig erkennen.

Sollen gleichmäßige Ergebnisse erzielt werden, müssen diese verschiedenartigen Anteile und Verhältnisse auch in der Bewertung zum Ausdruck kommen; deshalb muß die Bewertung vom richtig ermittelten Reinertrag ausgehen.

Verfahrensgemäß hat das Ertragswertverfahren bedeutsame Vorzüge gegenüber einer Berechnung nach dem Sachwertverfahren. Einmal können die für die Berechnung von Ertragswerten benötigten Ausgangswerte (Mieteinnahmen. Bewirtschaftungskosten, Alter usw.) von den Grundstückseigentümern in der Regel ohne besondere Schwierigkeiten beigebracht werden. Die Berechnung des Ertragswertes im einzelnen erfordert weniger Aufwand als die Errechnung des Sachwertes[10]. Die für die Ertragswertberechnung notwendigen Angaben kann ein Sachbearbeiter an Hand seiner Kenntnisse eher nachprüfen als die technischen Daten; zudem sind, wie die Untersuchungen des Ausschusses ergeben haben, die Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren weitgehend einer Pauschalierung fähig, so daß ein Einzelnachweis dieser Ausgaben nur in Sonderfällen benötigt wird (vgl. Abschnitt C). In Gemeinden, in denen die Vermietung vorherrscht, wird es einem erfahrenen Sachbearbeiter möglich sein, das Mietniveau seines Arbeitsbereiches hinreichend zu beurteilen und etwaige Mieten für eigengenutzte Räume an Hand der Beschreibung und im Vergleich mit den ortsüblichen Mieten für vermietete Räume auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen bzw. richtig einzusetzen. Dagegen sind gewisse Vergleichsgrundlagen zu beschaffen in Gemeinden, in denen die Eigennutzung der Grundstücke überwiegt (hierzu vgl. Teil II und Teil III).

Nachhaltig erzielbarer Ertrag

Bei der Ermittlung von Ertragswerten ist von dem als nachhaltig erzielbar anzusehenden Ertrag auszugehen. Dieser ist sowohl von der Entwicklung des Rohertrages als auch von den Bewirtschaftungskosten abhängig. In der Regel werden die tatsächlich gezahlten Mieten als Ausgang anerkannt werden können. Bei den frei finanzierten Neubauten mag es zutreffen, daß die gezahlten Mieten nicht immer den Betrag erreichen, der auf Grund der jeweiligen Gestehungskosten als Kostenmiete in Betracht käme. Der Ausschuß empfiehlt jedoch auch in diesem Falle, die tatsächlich gezahlte niedrige Miete anzuhalten, weil unterstellt werden muß, daß dieser Umstand in der allgemeinen Lage auf dem Mietmarkt begründet sein wird und der erforderliche Kostenmietbetrag auf dem Mietmarkt auf die Dauer wegen seiner Höhe nicht erzielbar sein würde. Beim Althausbestand (bezugsfertig geworden bis 31. März 1924) und auch bei den bis zum Jahre 1945 erstellten Gebäuden kann unbedenklich unterstellt werden, daß deren preisrechtlich zulässige Mieten auf die Dauer nachhaltig erzielbar sind.

Ob das Mietniveau des Althausbestandes (bis zum 31. März 1924 bezugsfertig gewordene Gebäude) und das Mietniveau bei den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnungen zur Zeit in sich voll ausgeglichen ist, mag dahingestellt bleiben. Jedenfalls begrenzen die preisrechtlich zulässigen Mieten das Leistungsvermögen der Grundstückseigentümer.

Der Ausschuß hat daher keine Bedenken, solche Mieten zum Ausgang von Ertragswertberechnungen zu nehmen, zumal bei der hin und wieder in Zweifel gezogenen Gleichmäßigkeit etwaige unter dem ortsüblichen Mietniveau liegende Mieten an die ortsübliche Miete herangeführt werden können (vgl. § 2 der VO PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 — Bundesgesetzbl. I S. 920).

---

[10]) Es wurde vom Ausschuß nicht übersehen, daß hierfür in einzelnen Ländern brauchbare Unterlagen bei Schätzungsämtern, öffentlich-rechtlichen Feuerversicherungsanstalten und ähnlichen Einrichtungen vorhanden sind. Diese Fälle sind jedoch nicht für das gesamte Bundesgebiet maßgebend, abgesehen davon, daß bei Anstalten dieser Art eine verständliche, auch gesetzlich nur schwer zu überwindende Abneigung besteht, die ihnen von ihren Kunden für ihre arteigenen Aufgaben übergebenen Unterlagen einer Steuerbehörde zugängig zu machen. Es kommt hinzu, daß auch diese Unterlagen nicht einheitlich geführt werden, sondern regional im Aufbau und in ihrer Verwertbarkeit verschiedenartig zu beurteilen sind.

Im übrigen gelten bei den seit dem 1. April 1924 bezugsfertig gewordenen Gebäuden in der Regel die Grundsätze einer Mietberechnung nach den Kosten (Kostenmiete). Im Hinblick auf die heutige Kostenlage und die mutmaßliche künftige Entwicklung der Baukosten können auch hier nach Ansicht des Ausschusses keine Bedenken aufkommen, diese Kostenmieten auch als in Zukunft erzielbar anzusehen.

Für die Bauten ab 1. Januar 1950 richten sich die Mieten nach den Bestimmungen des Wohnungsbaugesetzes. Die hiernach tatsächlich gezahlten Mieten hält der Ausschuß als Ausgang einer Ertragswertberechnung für richtig.

Im übrigen sind nach § 1 der VO PR Nr. 71/51 Mietherabsetzungen durch die Preisbehörde unter den Betrag der Stichtagmiete entfallen. Soweit also im Einzelfall höhere Stichtagmieten vorliegen, bestehen auch keine Bedenken, diese Mieten zum Ausgang der Berechnung zu nehmen, denn es wäre nach Ansicht des Ausschusses ungerecht, wenn einem Steuerpflichtigen mit nachweisbar geringeren Erträgen die gleichen Steuern zugemutet würden wie einem Steuerpflichtigen mit höheren Einnahmen für ein gleichartiges Grundstück.

Diese nach der heutigen Rechtslage möglichen Ertragsverhältnisse sind nur über den Ertragswert zu erfassen. Der Sachwert würde für gleichartige Grundstücke ungeachtet der verschiedenen Ertragslagen gleiche Werte liefern.

Aus diesen Erwägungen und auf Grund der eingehenden Auswertungen der Probebewertungen 1952 hat sich der Ausschuß

> in Ansehung des Charakters der Einheitsbewertung als Massenbewertung und in der gegenseitigen Abwägung der Forderungen nach Einfachheit, Zuverlässigkeit und Gerechtigkeit des Bewertungsverfahrens

nur für das Ertragswertverfahren entscheiden können.

Dieses Bewertungsverfahren paßt sich nicht nur den Gepflogenheiten im Grundstücksverkehr und im Wirtschaftsleben an, es ist auch beweglich genug, um etwaigen Änderungen in der Ertragslage bis zum Bewertungsstichtag (z. B. durch die Erhöhung der Altbaumieten) ohne weiteres folgen zu können. Nach übereinstimmender Ansicht der Ausschußmitglieder dürfte es auch von den Eigentümern als gerechte, ihre Leistungsfähigkeit berücksichtigende Wertermittlung am ehesten anerkannt werden.

C. Durchführung des Bewertungsverfahrens

Teil I:

Mietwohngrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke

1. Allgemeines

Die Arbeiten des Ausschusses beschränkten sich nicht allein auf das Grundsätzliche, sie erstreckten sich naturgemäß auch auf die Einzelheiten des Bewertungsverfahrens zur Erzielung von Ertragswerten, die den Grundstücksmarktverhältnissen möglichst weitgehend entsprechen.

Reinertrag

Wie oben dargelegt worden ist, müssen diese auf dem Reinertrag aufbauen, d. h. die Roherträge (die Jahresrohmieten) müssen um die gesamten durch die Bewirtschaftung des Grundstücks begründeten Unkosten gekürzt werden.

Es bedurfte daher nicht nur der Klärung, wie der Reinertrag aus dem Rohertrag zu ermitteln ist, sondern auch der Erarbeitung der Normen für die Ableitung des Einheitswertes aus dem Reinertrag.

Für die Erzielung zutreffender Werte kommt es in hohem Maße darauf an, welche Unkostenfaktoren bei der Ermittlung des Reinertrages aus dem Rohertrag zu berücksichtigen sind bzw. in welchem Ausmaß und nach welchem Verfahren sie zum Abzug zugelassen werden können. Ebenso bedeutsam wie die Ermittlung des Reinertrages ist aber auch die Methode, nach der aus dem Reinertrag der Einheitswert ermittelt wird, wobei im besonderen dem der Kapitalisierung des Reinertrags zugrunde zu legenden Zinsfuß entscheidende Bedeutung zukommt.

Boden-ertragsanteil

Gebäuderente

Wie oben dargelegt wurde, ist es unerläßlich, den Reinertrag des Grundstücks als Ertrag des Bodens und des Gebäudes zu analysieren, nämlich als Verzinsung des Bodenwerts (Bodenertragsanteil) und als Gebäuderente.

Unter der Gebäuderente ist eine Zeitrente zu verstehen, die durch das Alter des Gebäudes, genauer durch dessen Restnutzungsdauer bestimmt wird, mithin durch die Zeit, für die mit dem Bezug der Rente gerechnet werden kann. Sie enthält wie jede Rente die Verzinsung des verrenteten Kapitals und die gleichmäßige Abschreibung der Herstellungskosten entsprechend den Grundsätzen der Zinseszinsrechnung. Nach der Terminologie der Grundstückswirtschaft enthält die Gebäuderente demnach die Verzinsung des Gebäudewertes und dessen Erneuerungsrücklage während der Restlebensdauer des Gebäudes.

Demgemäß vollzieht sich im Regelfalle die Ermittlung des Einheitswertes eines Grundstücks aus dessen Reinertrag in der Weise, daß aus dem Reinertrag zunächst der für die Verzinsung des Bodenwertes (Bodenertragsanteil) erforderliche Betrag entnommen wird. Der verbleibende Teil des Reinertrages stellt die Gebäuderente dar, aus der der Zeitwert des Gebäudes zu errechnen ist. Bodenwert und Gebäudezeitwert zusammen ergeben dann den Einheitswert des Grundstücks.

Zinssätze

Von entscheidender Bedeutung ist der Zinssatz, mit dem der Bodenzins in Ansatz zu bringen bzw. die Gebäuderente zu kapitalisieren ist. Die diesbezüglichen Vorschläge des Ausschusses folgen grundsätzlich den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes und den bei den Probebewertungen getroffenen Feststellungen. Danach ergeben sich gewisse Unterschiede bei den einzelnen Grundstücksgruppen. Bei den Mietwohngrundstücken hält der Ausschuß einen Zinssatz von 5,5 v. H. für angemessen. Dieser Zinssatz, der auch mit dem des Bewertungsgesetzes übereinstimmt, dürfte sich auch für die nächste Einheitsbewertung

empfehlen, so daß der Verzinsung des Bodenwertes und der Kapitalisierung des Gebäudeertrages ein Zinssatz von 5,5 v. H. nach den heutigen Verhältnissen zugrunde zu legen wäre. Bei der Kapitalisierung der Gebäuderente ist aber nicht nur darüber zu entscheiden, welche Verzinsung sie dem Grundstückseigentümer gewähren soll (Sollzinsen). Es bedarf zur Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors auch der Abwägung, welchen Zinsertrag der Grundstückseigentümer für die Abschreibungsbeträge auf die Dauer haben wird (Habenzinsen). Für das Verhältnis dieses Haben-Zinssatzes zum Soll-Zinssatz haben sich auf dem Grundstücksmarkt gewisse Richtsätze herausgebildet. In Übereinstimmung mit diesen Gepflogenheiten der Praxis empfiehlt der Ausschuß in Gegenüberstellung mit dem Soll-Zinssatz von 5,5 v. H. für die Habenzinsen einen Satz in Höhe von 2,5 v. H.

Vervielfältiger

Aus diesen Zinssätzen ergeben sich für die Kapitalisierung der Gebäuderente je nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes die in der nachfolgenden Tafel A zusammengestellten, nach den Formeln der Rentenrechnung ermittelten Vervielfältiger [11]), vermittels derer der Zeitwert der Gebäude durch Multiplikation der Gebäuderente mit dem der Restnutzungsdauer entsprechenden Vervielfältiger ermittelt werden kann.

Tafel A

der Vervielfältiger für Mietwohngrundstücke

(Habenzinsen = 2,5 v. H.) Restnutzungsdauer des Gebäudes in Jahren	(Sollzinsen = 5,5 v. H.) Vervielfältiger für die Gebäuderente
5	4,1
10	6,9
15	9,0
20	10,6
30	12,9
40	14,3
50	15,3
60	16,0
70	16,6
80	16,9
90	17,2
100	17,4

Bei ganz oder teilweise gewerblich genutzten Grundstücken ist davon auszugehen, daß der Käufer erfahrungsgemäß mit einer höheren Verzinsung des angelegten Kapitals rechnet. Um dieser Gepflogenheit des Grundstücksmarktes Rechnung zu tragen und die Werte ihrer Marktlage anzupassen, schlägt der Ausschuß vor, auf der Grundlage einer Verzinsung von 5,5 v. H. bei den Mietwohngrundstücken und in Annäherung an die auf dem Grundstücksmarkt für gewerblich genutzte Grundstücke maßgebenden Verhältnisse eine Verzinsung der Gebäuderente und des Bodenertragsanteils in Höhe von 6 v. H. (Sollzinsen) für gemischtgenutzte Grundstücke anzuhalten.

---

[11]) Für die Vervielfältiger gelten folgende Formeln:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{1}{\frac{q - 1}{q^n - 1} + p}$$

wobei $q = 1 + \frac{\text{Habenzinssatz}}{100} = 1{,}025$

$p = \frac{\text{Sollzinssatz}}{100} = 0{,}055$

und $n =$ Restnutzungsdauer in Jahren

ist.

Wegen der geringen Änderung der Sollzinsen gegenüber dem Zinssatz bei den Mietwohngrundstücken empfiehlt der Ausschuß, die Habenzinsen mit 2,5 v. H. beizubehalten.

Damit ergibt sich folgende

Tafel B

der Vervielfältiger für gemischtgenutzte Grundstücke

(Habenzinsen = 2,5 v. H.) Restnutzungsdauer des Gebäudes in Jahren	(Sollzinsen = 6 v. H.) Vervielfältiger für die Gebäuderente
30	12,1
35	12,8
40	13,4
45	13,8
50	14,2
60	14,8
70	15,3
80	15,6
90	15,9
100	16,0

Einheitswert

Der Rechnungsgang für die Ermittlung des Einheitswertes eines Mietwohngrundstücks mit einer Jahresrohmiete von 10 000 DM, Bewirtschaftungskosten in Höhe von 5900 DM, einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 50 Jahren und einem Bodenwert von 15 000 DM ist demnach folgender:

Von dem Reinertrag von 4100 DM sind 825 DM (= 15 000 × 0,055) für die Verzinsung des Bodenwertes abzusetzen, so daß als Gebäuderente 3275 DM verbleiben. Bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren ist der Vervielfältiger 15,3 anzuwenden. Damit kommt man zu einem Gebäudezeitwert von rd. 50 100 DM. Auf Grund des Bodenwertes von 15 000 DM und des Gebäudezeitwertes von 50 100 DM ergibt sich somit ein Einheitswert des Grundstücks von 65 100 DM.

2. Restnutzungsdauer

Aus dem Vorhergehenden ist zu entnehmen, daß bei der Ermittlung des Gebäudewertes die Restnutzungsdauer von besonderer Bedeutung ist. Der Berechnung der Vervielfältiger liegt eine Nutzungsdauer der Gebäude von 100 Jahren zugrunde. Der Ausschuß schlägt im übrigen vor, den Gebäuden, die am Bewertungsstichtag älter als 70 Jahre sind — abgesehen von in Einzelfällen begründeten Ausnahmen, z. B. bei Baufälligkeit — eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren zuzusprechen. In der Regel wäre mithin für den Bewertungsstichtag zum 1. Januar 1955 für alle Gebäude, die vor 1886 errichtet sind, eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde zu legen. Bei Gebäuden, die später errichtet worden sind, empfiehlt der Ausschuß, für jedes weitere Jahr der Restnutzungsdauer ein Jahr hinzuzurechnen.

Bei Grundstücken mit Bauwerken aus verschiedenen Jahren wird im allgemeinen ein unter Berücksichtigung des Umfangs und der Bedeutung der einzelnen Gebäudeteile überschlägig zu ermittelndes Durchschnittsalter anzuhalten sein.

Bei Aufstockungen und sonstigen mit dem Hauptgebäude als Einheit verbundenen Gebäudeteilen bleibt stets das Alter des Hauptgebäudes maßgebend, es sei denn, daß durch solche baulichen Maßnahmen die Lebensdauer des Hauptgebäudes wesentlich beeinflußt wird.

3. Gruppenplan

Um den Bewertungsvorgang sowohl für die Verwaltung als auch für den Eigentümer möglichst einfach zu gestalten, läßt sich in Städten, die gebietsweise eine hinreichend gleichartige Bebauung, Erschließung und Nutzung der Grundstücke aufzeigen und die damit gebietsweise annähernd gleiche Werte für das Verhältnis des Bodenertragsanteils zum Reinertrag erwarten lassen, folgendes Verfahren mit Vorteil anwenden:

An Hand einzelner, für die betreffenden Gebiete typischen Grundstücke werden solche Verhältniszahlen errechnet und kartenmäßig nach Mittelwerten dieser Verhältniszahlen gebietsweise zusammengefaßt. Eine solche kartenmäßige Darstellung ist der „Gruppenplan". In einem solchen Plan ist also jedes Grundstück nach seiner Lage einer bestimmten Gruppe mit einem bestimmten Verhältnis des Bodenertragsanteils zum Reinertrag zugeordnet.

Berechnet man mit denselben Mittelwerten die Vervielfältiger, so erhält man jeweils für die zugehörige Gruppe eine Tafel, die die Aufteilung des Reinertrages in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil für die typischen Grundstücke der jeweiligen Gruppe entbehrlich macht.

Der Direktor der Verwaltung für Finanzen des Vereinigten Wirtschaftsgebietes hatte in seinem Runderlaß vom 5. September 1949 und dem Ergänzungserlaß über die Fortschreibung und Nachfeststellung von Einheitswerten auf den 21. Juni 1948 bereits ein Verfahren für Mietwohngrundstücke entwickelt, das gleichartige Gedanken berücksichtigt. In diesen Erlassen waren 5 Gruppen von bebauten Mietwohngrundstücken entsprechend den verschiedenen Anteilen des Grund und Bodens am Einheitswert vorgesehen.

In Anlehnung an dieses Verfahren ist die nachstehende Tafel C entwickelt. Sie enthält 7 Gruppen, die einen Bodenertragsanteil bis zu 10 v. H., von 11 bis 20 v. H., 21 bis 30 v. H., 31 bis 40 v. H., 41 bis 50 v. H., 51 bis 60 v. H. und über 60 v. H. am Reinertrag entsprechen [12]).

Tafel C für Mietwohngrundstücke

Vervielfältiger ohne Aufteilung des Reinertrages

„Gruppen"

Habenzinsen 2,5 v. H. Sollzinsen 5,5 v. H.

Restnutzungsdauer in Jahren	I	II	III	IV	V	VI	VII
	Anteil des Bodenzinses am Reinertrag						
	bis 10 v. H.	11—20 v. H.	21—30 v. H.	31—40 v. H.	41—50 v. H.	51—60 v. H.	über 60 v. H.
5	5,5	6,2	7,6	9,0	10,4	11,8	12,5
10	8,0	8,6	9,7	10,9	12,0	13,1	13,7
15	9,9	10,4	11,3	12,2	13,1	14,1	14,5
20	11,4	11,7	12,5	13,3	14,0	14,8	15,2
30	13,4	13,7	14,2	14,7	15,2	15,8	16,0
40	14,7	14,9	15,3	15,7	16,0	16,4	16,6
50	15,6	15,7	16,0	16,3	16,6	16,9	17,0
60	16,2	16,4	16,6	16,8	17,0	17,2	17,3
70	16,7	16,8	17,0	17,1	17,3	17,4	17,5
80	17,1	17,1	17,2	17,4	17,5	17,6	17,7
90	17,3	17,4	17,5	17,6	17,7	17,7	17,8
100	17,5	17,6	17,6	17,7	17,8	17,8	17,9

Einheitswert

Der Einheitswert ist in diesen Fällen gleich Reinertrag × Vervielfältiger nach Tafel C.

Abweichung von **der typischen Bebauung**

Die Vervielfältiger der Tafel C gelten für die typische Bebauung einer Straße bzw. eines Ortsteiles. Als typische Bebauung ist in der Regel die ortsübliche Bebauung unter Beachtung der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke anzusehen. Die ortsübliche Bebauung und die zulässige Bebauung stimmen überein, wenn die Grundstücke zur Zeit der jetzt gültigen Vorschriften bebaut sind.

Bei Straßen, die vor den zur Zeit gültigen baupolizeilichen Vorschriften bebaut sind, kann u. U. eine Abweichung in der typischen Bebauung von der zulässigen Bebauung vorhanden sein. Ergibt sich, daß die vorhandene Bebauung auf absehbare Zeit noch bestehenbleibt und mit einem Abbruch der Gebäude nicht gerechnet werden kann, so gilt die überwiegend vorhandene Bebauung als typische Bebauung und nicht die Bebauungsmöglichkeit nach den zur Zeit gültigen Vorschriften.

[12]) Abgesehen von der ersten Gruppe, die nach einem Bodenertragsanteil von 10 v. H., und der letzten Gruppe, die nach einem Bodenertragsanteil von 60 v. H. berechnet worden sind, sind für die Berechnung dieser Vervielfältiger die jeweiligen Mittelwerte angesetzt worden.

4. Berechnungsfaktoren

Rohertrag

Als Rohertrag ist nach den Verhältnissen am Bewertungsstichtag die Jahresbruttomiete, also das 12fache der am Bewertungsstichtag erhobenen Monatsmiete einzusetzen, und zwar einschließlich etwaiger Umlegungsbeträge im Sinne der Anordnung PR Nr. 72/49 über den Ausgleich der Grundsteuer- und Gebührenmehrbelastungen des Hausbesitzes in der Fassung vom 29. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 924), jedoch ausschließlich etwaiger Untermietzuschläge. Eigengenutzte Räume sind mit der ortsüblichen Miete im Sinne der Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 920) einzusetzen.

Bei Grundstücken mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung sind nach einheitlicher Meinung des Ausschusses die Umlagen für Heizstoffe und für deren Anfuhr außer Betracht zu lassen. Gleiches gilt für die eigentlichen Betriebskosten für Fahrstuhlanlagen (Stromgebühr, Zählermiete sowie Kosten der Fahrstuhlrevision). Sind die erwähnten Kosten im Rohertrag enthalten, müssen sie ausgesondert werden. Der Ausschuß folgt damit der Regelung im § 34 Abs. 2 der Durchführungsbestimmungen zur Einheitsbewertung 1935.

Untermietzuschläge nach der Anordnung PR Nr. 72/49 müssen nach Ansicht des Ausschusses deswegen ausscheiden, weil sowohl ihre zeitliche Entwicklung als auch ihre Höhe nach den heutigen Verhältnissen und gesetzlichen Bindungen sehr unterschiedlich sind und weil sie einem steten Wechsel unterliegen können (vgl. § 7 der Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 [Bundesgesetzbl. I S. 920]). Zudem sind sie teilweise auch als Abgeltung für höhere Abnutzung und höhere Bewirtschaftungskosten anzusehen.

Für den hilfsweisen Ansatz eines ortsüblichen Rohertrages sollte die Bestimmung des § 34 (4) der Durchführungsverordnung zum BewG dahin erweitert werden, daß allgemein an Stelle der tatsächlichen Miete (der Miete nämlich, die gemäß Vertrag oder ergänzender Abmachung zum Mietvertrag tatsächlich vom Mieter gezahlt wird), soweit diese um mehr als 20 v. H. nach unten abweicht, die ortsübliche Miete zu nehmen ist. Es muß allerdings sichergestellt werden, daß diese Bestimmung nicht zum Zuge kommt, wenn die Miete durch preisrechtliche Vorschriften gebunden ist.

Bei Abweichungen nach oben sollte in der Regel keine Grenze gesetzt werden, da nach § 1 der VO PR Nr. 71/51 Stichtagsmieten, die das ortsübliche Niveau überschreiten, gesetzlich zulässig und damit auch künftig erzielbar geworden sind.

In den Fällen, in denen Mietvorauszahlungen (Baukostenzuschüsse usw.) berechnet werden, setzt sich die tatsächliche Miete aus der laufenden Mietzahlung (Barleistung) und den angerechneten Vorauszahlungen zusammen.

Bewirtschaftungskosten

Bei der Ermittlung des Reinertrages auf der Grundlage des vorstehend beschriebenen Rohertrages sind folgende Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen:

1. Abschreibung,
2. Verwaltungskosten,
3. Betriebskosten,
4. Instandhaltungskosten,
5. Mietausfallwagnis.

Abschreibungen

Bei dem vom Ausschuß empfohlenen Ertragswertverfahren fallen besondere Ansätze für die Abschreibung fort, weil diese bereits in den Vervielfältigern erfaßt worden sind. Diese Methode der Erfassung der Abschreibung schließt sowohl für die Verwaltung als auch für die Eigentümer erhebliche Vorteile in sich. Sie erspart im besonderen die Ermittlung eines zutreffenden Ausgangswertes für die Berechnung der Abschreibung und erübrigt die früher sehr häufigen Auseinandersetzungen hierüber zwischen Verwaltung und Eigentümer.

Pauschalierung

Die nachhaltig anfallenden Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis können nur im Wege einer Pauschalierung erfaßt werden; die hier innerhalb eines Jahres oder auch im Durchschnitt mehrerer Jahre anfallenden Ausgaben haben zufälligen Charakter und fallen zumeist in stark wechselnder Höhe an.

Verwaltungskosten

Der Ausschuß hat für die Pauschalierung von Verwaltungskosten zwei Möglichkeiten untersucht, nämlich

a) die Berechnung der Verwaltungskosten nach der Zahl der Hauptmietverhältnisse und

b) die Berechnung der Verwaltungskosten im Verhältnis zum Rohertrag.

Für die erste Art der Berechnung war in Anlehnung an die zur Durchführung des Wohnungsbaugesetzes ergangene Berechnungs- und Mietenverordnung (Bundesgesetzbl. I 1950 S. 753 und 759) vorgeschlagen,

bis zu 10 Hauptmietverhältnissen
je Mietverhältnis 25 DM,
darüber hinaus je Mietverhältnis 35 DM

zu rechnen.

Der Ausschuß entschied sich für die Berechnung der Verwaltungskosten nach dem Rohertrag, wie dies auch zumeist in der Praxis der Grundstücksverwaltung üblich ist. Dementsprechend werden folgende Sätze in v. H. zum Rohertrag empfohlen:

Grundstücksart	Gruppe	In Gemeinden bis 5	über 5 bis 50	über 50
		Tausend Einwohner in v. H. des Rohertrages		
Mietwohngrundstücke	A	1	3	5
	B	1	3	4
	C	1	3	4
Gemischtgenutzte Grundstücke	A	1	3	5
	B	1	3	4
	C	1	3	4

Instandhaltungskosten

Bei den Instandhaltungskosten muß, wie schon ausgeführt, der Ansatz der tatsächlichen Aufwendungen ausscheiden, und zwar auch nach dem Durchschnitt eines längeren Zeitraumes, weil die verschiedensten Umstände die Durchschnittsergebnisse der letzten Jahre als unbrauchbar erscheinen lassen. So konnten infolge mangelnder Arbeitskräfte und wegen Materialmangels im Kriege normale Instandsetzungen nicht ausgeführt werden, weiter sind die übersetzten Kosten der Reichsmarkzeit nach dem Kriege ebensowenig brauchbar wie die Kosten vor dem Kriege, die bekanntlich weit unter dem derzeitigen Index lagen.

So kam der Ausschuß zu der Auffassung, daß die Instandhaltungskosten mit Pauschbeträgen auf der Basis des derzeitigen Preisindexes zum Ansatz kommen müssen. Dabei war er weiter der Meinung, daß eine solche Pauschale nur den normalen und nicht den durch Kriegs- und Nachkriegsverhältnisse aufgestauten Reparaturbedarf berücksichtigen kann, zumal der aufgestaute Bedarf in jedem Einzelfall verschieden ist.

Besonders eingehender Prüfung bedurfte auch die Frage, welcher Maßstab der Berechnung der Pauschale zugrunde zu legen ist. Hier boten sich verschiedene Möglichkeiten. Bei der Ermittlung der Neubaumieten hatte man vor dem Kriege überwiegend mit Hundertsätzen der Baukosten gerechnet (Richtlinien des früheren Reichsarbeitsministers). Diese Methode mußte aber ausscheiden, weil sie eine äußerst schwierige Ermittlung der Baukosten zur Voraussetzung hat. An die Stelle der Baukosten ist später die Wohnfläche als Berechnungsmaßstab getreten. Sie wurde aber ebenfalls vom Ausschuß für ungeeignet gehalten, weil es fraglich erschien, ob die Wohnflächen in allen Fällen einwandfrei ermittelt werden. Bei einer Massenbewertung empfiehlt es sich, der Verwaltung umfangreiche Nachprüfungen der für die Wertermittlung vom Eigentümer vorgelegten Angaben zu ersparen und sowohl der Verwaltung als auch dem Eigentümer ein einfaches Verfahren zu bieten. Daher entschied sich der Ausschuß für die Berechnung der Instandhaltungskosten nach dem Rohertrag, eine Methode, die im übrigen bei den verschiedensten Regelungen für die Bemessung der durchschnittlichen Instandhaltungskosten üblich ist.

Die nach Ansicht des Ausschusses bei der nächsten Einheitsbewertung anzusetzenden Beträge für Instandhaltungskosten wurden in Anpassung an die Sätze nach der Verordnung über Wirtschaftslichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. I S. 753) gefunden, wobei dem Umstand Rechnung getragen wurde, daß die in der Berechnungsverordnung je qm Wohnfläche festgesetzten Beträge von dem Reparaturaufwand bei Neubauten ausgehen.

Bei den gemischtgenutzten Grundstücken ist dabei der Anteil der gewerblichen Miete am Rohertrag berücksichtigt [13]).

Für die Instandhaltungskosten sind auf Grund dieser Ermittlungen des Ausschusses einzusetzen:

Grundstücksart	Gruppe A	Gruppe B	Gruppe C
	in v. H. des Rohertrages		
Mietwohngrundstücke	23	17	15
Gemischtgenutzte Grundstücke Anteil der gewerblichen Miete am Rohertrag = über 20 bis 40 v.H.	20	14	13
über 40 bis 60 v.H.	17	12	11
über 60 bis 80 v.H.	14	11	10

In diesen Sätzen sind die Schönheitsreparaturen nicht einbegriffen; es wird vorausgesetzt, daß sie vom Mieter getragen werden. Weist der Vermieter aber nach, daß er auch die Schönheitsreparaturen ausführen muß — in der Regel durch Vorlage des Mietvertrages —, so sind die Sätze um jeweils 3 v. H. des Rohertrages zu erhöhen.

Daß diese Sätze in etwa der Regelung der Berechnungsverordnung nahekommen, ergibt sich aus folgendem:

Für die vom Ausschuß durchgeführten Bewertungen wurde eine Berechnung der Instandhaltungskosten nach der Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. I S. 753) durchgeführt, und zwar mit 2,10 DM je qm Nutzfläche und je Jahr für die Gruppe C III a [14]), im übrigen mit dem in der Berechnungsverordnung vorgesehenen Höchstsatz von 1,85 DM je qm Nutzfläche und je Jahr. Stellt man die Pauschalsätze nach dem Vorschlag des Ausschusses diesen Beträgen nach der Berechnungsverordnung gegenüber, so ergeben sich folgende Übersichten:

---

[13]) Würde man die Instandhaltungskosten gleichmäßig nach den Sätzen für Mietwohngrundstücke übertragen, so würden sich wegen der höheren gewerblichen Miete überhöhte Beträge ergeben. Bei den vorgeschlagenen, nach den Anteilen der gewerblichen Miete gestaffelten Sätzen ist ein durchschnittliches Verhältnis der Wohnraummiete zur gewerblichen Miete von 1 : 2,5 unterstellt und außerdem für die Mehrabnutzung in der gewerblichen Nutzung ein Zuschlag von 25 v. H. angesetzt.

Grundstücke, bei denen der gewerbliche Mietanteil 80 v. H. des Rohertrages überschreitet, hat der Ausschuß zu den Geschäftsgrundstücken gerechnet.

Unbeschadet anderweitiger Regelungen (§ 7b Einkommensteuergesetz, § 7 WoBauG, § 16 Abs. 3 Lastenausgleichsgesetz) vertritt der Ausschuß die Ansicht, daß als Maßstab für die Abgrenzung der gemischtgenutzten Grundstücke der gewerbliche Mietertragsanteil nach wie vor als Grundlage genommen werden soll. Die Nutzfläche würde für die hier vorliegenden Zwecke schon im Hinblick auf die zum Teil erheblich voneinander abweichenden Einheitssätze der gewerblich genutzten Räume nicht zweckdienlich sein.

[14]) Für die frei finanzierten Bauten hält der Ausschuß einen höheren Satz für notwendig, weil hier zumeist wegen der aufwendigeren Bauweise und Ausstattung mit einem höheren Instandhaltungsaufwand zu rechnen ist.

a) Durchschnittsbeträge

der Pauschale in v. H. des Betrages nach der Berechnungsverordnung für Mietwohngrundstücke

Land	Gruppe A	Gruppe B	Gruppe C I	Gruppe C II	Gruppe C III a	Gruppe C III b	Gruppe C III c
Nordrhein-Westfalen	102	109	—	—	—	—	—
Hamburg	106	106	—	—	—	—	—
Schleswig-Holstein	102	95	—	—	—	—	—
Rheinland-Pfalz	101	94	72	101	114	120	108
Hessen	121	105	69	116	102	120	107
Bremen	145	135	—	—	—	—	—
Niedersachsen	89	110	—	—	—	—	—
Bayern	75	94	—	—	—	—	—
Baden-Württemberg	112	99	—	—	—	—	—
Berlin	87	74	—	—	—	—	—

b) Gegenüberstellung

einer Pauschalierung der Instandhaltungskosten

für gemischtgenutzte Grundstücke

zu den Beiträgen, die sich mit Einrechnung eines Zuschlages von 25 v. H. für die gewerblich genutzte Fläche ergeben

Anteil der gewerblichen Miete v. H.	Summe der Pauschalbeträge DM	Zahl der Grundstücke	Summe der Beträge nach Anwendung der Berechnungs-VO zuzüglich 25 % für die gewerbliche Fläche DM	Pauschalbetrag im v. H.-Satz zu Spalte 4 v. H.
1	2	3	4	5
Gruppen A und B				
über 20 bis 40	40 437	(28)	39 559	105
über 40 bis 60	44 748	(23)	38 611	119
über 60 bis 80	29 955	(10)	24 942	102
Insgesamt:	115 140	(61)	103 112	110
Gruppe C				
über 20 bis 40	16 147	(14)	15 490	97
über 40 bis 60	14 238	(13)	14 071	95
über 60 bis 80	8 288	(10)	8 248	104
Insgesamt:	38 673	(37)	37 809	98

Mietausfallwagnis

Infolge des derzeitigen Wohnraummangels wird zwar mit Ertragsausfällen wegen Leerstehens von Wohnungen nur in einzelnen Fällen zu rechnen sein, hingegen ändern sich aber die Ertragseinbußen wegen uneinbringlicher Mietrückstände. Daher erscheint es dem Ausschuß geboten, eine Quote der Miete für das Mietausfallwagnis in Ansatz zu bringen. Dabei schloß sich der Ausschuß der Regelung an, die in der Mieten- und Berechnungs-VO getroffen worden ist, wonach ein Betrag von 2 v. H. des Rohertrages eingesetzt wird. Dieser Betrag soll für die Mietwohngrundstücke und gemischtgenutzten Grundstücke gelten, sofern bei ihnen der Anteil der gewerblichen Miete 60 v. H. des Rohertrages nicht übersteigt. Für gemischtgenutzte Grundstücke, deren gewerblicher Mietanteil 60 v. H. des Rohertrages überschreitet, wird zur Angleichung an die Sätze für Geschäftsgrundstücke ein Betrag von 3 v. H. vorgeschlagen.

Betriebskosten

Als Betriebskosten fallen je nach dem Charakter des Hauses und den Verhältnissen der einzelnen Gemeinden an:

1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer,

2. Kosten der Wasserversorgung,
3. Kosten der Warmwasserversorgung,
4. Kosten des Betriebs der Heizung,
5. Kosten des Betriebs der Fahrstuhlanlage,
6. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
7. Kosten der Entwässerung,
8. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
9. Kosten der Gartenpflege,
10. Kosten der Beleuchtung,
11. Kosten der Schornsteinreinigung,
12. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
13. Kosten für den Hauswart.

In der Zusammenfässung dieser Kosten zeigen sich, wie bei dem gemeindlichen Charakter dieser Ausgaben nicht anders zu erwarten ist, sowohl nach der Art, nach den Berechnungsmethoden als auch der Höhe nach erhebliche Unterschiede. Der Ausschuß hat dennoch im Interesse der Vereinfachung des Bewertungsverfahrens die Möglichkeiten einer Pauschalierung dieser Kosten — allerdings mit Ausschluß der Grundsteuer — eingehend erörtert, und zwar unter der Zielsetzung, ob

a) durch einen geeigneten Pauschalsatz die Masse der Bewertungsfälle erfaßt werden kann, ohne daß dabei

b) die Streuung nach unten, also die Abweichung zugunsten der weniger Betriebskosten fordernden Gemeinden zu groß wird.

Es bestand Einverständnis darüber, daß, unabhängig in welcher Höhe ein Pauschalsatz vorgeschlagen werden konnte, dem Steuerpflichtigen auf Antrag nachgewiesene, einen etwaigen Pauschalsatz übersteigende Kosten dieser Art angerechnet werden sollen.

Auf Grund der Untersuchungen der Probebewertungen ist der Ausschuß zu folgendem Vorschlag gekommen:

a) für die Betriebskosten mit Ausschluß der Grundsteuer werden angesetzt

1. für Mietwohngrundstücke

in Gemeinden	Gruppe A	Gruppe B	Gruppe C
	in v. H. des Rohertrages		
bis 2 000 Einwohner	5	5	5
über 2 000 bis 5 000 Einwohner	6	6	6
über 5 000 bis 10 000 Einwohner	8	7	7
über 10 000 bis 50 000 Einwohner	10	9	9
über 50 000 bis 100 000 Einwohner	11	10	10
über 100 000 bis 200 000 Einwohner	12	11	10
über 200 000 bis 500 000 Einwohner	13	12	10
über 500 000 Einwohner	14	13	10

2. für gemischtgenutzte Grundstücke

Anteil der gewerblichen Miete a) über 20 v. H. bis 40 v. H. des Rohertrages	Gruppe A	Gruppe B	Gruppe C
	in v. H. des Rohertrages		
In Gemeinden			
bis 2 000 Einwohner	5	5	5
über 2 000 bis 5 000 Einwohner	6	6	6
über 5 000 bis 10 000 Einwohner	8	7	7
über 10 000 bis 50 000 Einwohner	10	9	9
über 50 000 bis 100 000 Einwohner	11	10	9
über 100 000 bis 200 000 Einwohner	12	11	9
über 200 000 bis 500 000 Einwohner	13	12	9
über 500 000 Einwohner	14	13	9

Anteil der gewerblichen Miete b) über 40 v. H. bis 80 v. H. des Rohertrages	Gruppe A	Gruppe B	Gruppe C
	in v. H. des Rohertrages		
In Gemeinden			
bis 2 000 Einwohner	5	5	5
über 2 000 bis 5 000 Einwohner	7	7	6
über 5 000 bis 10 000 Einwohner	9	8	7
über 10 000 bis 50 000 Einwohner	9	8	7
über 50 000 bis 100 000 Einwohner	9	8	7
über 100 000 bis 200 000 Einwohner	9	8	7
über 200 000 bis 500 000 Einwohner	9	8	7
über 500 000 Einwohner	9	8	7

b) auf Antrag werden statt der obigen Pauschalsätze nachgewiesene höhere Betriebskosten angerechnet.

Aus den Darlegungen über die Roherträge ergibt sich, daß die Ausgaben für den Betrieb der Heizung, insoweit es sich um den Aufwand für Heizstoffe und deren Anfuhr handelt, eine Absetzung dieser Kosten entfällt, das gleiche gilt für die obenerwähnten Aufwendungen für die Fahrstuhlanlage. Persönliche Kosten für die Bedienung der Heizungs- und Fahrstuhlanlagen fallen unter den Posten Hauswart, soweit die Arbeiten von einem Hauswart ausgeführt werden. Fallen solche persönlichen Kosten nicht an, muß auch ein entsprechender Kostenansatz unterbleiben. Ebenso sind persönliche Kosten der Straßenreinigung, Hausreinigung und Gartenpflege außer Ansatz zu lassen.

Soweit über den Pauschalsatz hinausgehende Betriebskosten geltend gemacht werden, gilt folgendes:

Hauswartkosten werden nur bis zur Höhe von 3 v. H. der Rohmiete berücksichtigt. Enthalten diese Beträge auch Kosten für die Treppenreinigung, die vom Hauswart ausgeführt worden ist, so sind diese Kosten auszusondern und besondes anzusetzen.

Kosten für die Gartenpflege müssen nachgewiesen werden. Es muß sich dabei um Kosten für die Pflege von Gemeinschaftsgärten handeln, die von allen Hausbewohnern benutzt werden. Als Höchstbetrag hält der Ausschuß 6,— DM je Wohnungseinheit und Jahr für ausreichend.

Da nach diesen Vorschlägen die Instandhaltungskosten und die Betriebskosten in der Regel in einem Pauschalsatz zur Rohmiete angesetzt werden, müßte gegebenenfalls bei erheblicher Mieterhöhung geprüft werden, ob eine erneute Anpassung gewisser Unkostensätze an die neuen Mieten erforderlich ist.

Grundsteuer

Die Ausschußmitglieder vertraten einmütig die Auffassung, daß in Übereinstimmung mit den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs die Grundsteuer in einer Ertragswertberechnung berücksichtigt werden muß.

Da mit der Neuberechnung der Einheitswerte ein neuer Verteilungsmaßstab für die Grundsteuer geschaffen wird, bestehen grundsätzlich Bedenken, die am Bewertungsstichtag erhobene Grundsteuer für das einzelne Grundstück als Unkostenbetrag einzusetzen, zumal diese Steuerbeträge vielfach durch Befreiungsvorschriften und steuerpolitische Maßnahmen erheblich beeinflußt und damit mehr oder minder zeitbedingt sind.

Nach der Umstellung der Grundsteuerveranlagung auf die neuen Einheitswerte wird sich natürlich der Marktwert der einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung der dann geltenden Grundsteuerbelastung bestimmen. Diese künftigen Grundsteuerbelastungen sind indessen im voraus nicht sicher zu beurteilen. Deshalb ist es außerordentlich schwierig, die Auswirkung der künftigen Grundsteuerbelastung auf die Grundstückswerte einigermaßen zutreffend im voraus abzuschätzen.

Der Ausschuß hat bei seinen Untersuchungen aus mehreren Vorschlägen folgende zwei Methoden als die geeignetsten zur Entscheidung gestellt:

Vorschlag I:

Der Ansatz für die Grundsteuer wird gemeindeweise ermittelt. Die Belastung wird hierbei ausgedrückt in einem v. H.-Satz des Rohertrages.

Bei diesem Verfahren wird also nach dem Rohertrag gleichmäßig bemessene Quote für die Grundsteuer abgesetzt, obwohl die Grundsteuer, solange die derzeitigen Gesetze und Vorschriften bestehen, eine Wertsteuer ist, bei der die nach dem Wert berechnete Belastung im unterschiedlichen Verhältnis zum Rohertrag steht [15]).

Bei diesem Verfahren würde ferner die auf der Abstufung der Grundsteuermeßzahlen beruhende unterschiedliche Grundsteuerbelastung der Grundstücksgruppen unberücksichtigt bleiben. Insbesondere bleibt auch eine Abstufung der Grundsteuer, die auf besonderen Befreiungsvorschriften beruht, außer Betracht.

Die Grundsteuer ist in dieser Höhe den Bewirtschaftungskosten zuzuschlagen, der Einheitswert wird mit dem danach verbleibenden Reinertrag ermittelt.

Vorschlag II:

Die zweite von den verschiedenen Möglichkeiten noch in Betracht kommende Methode geht davon aus, daß

> die für das Einzelgrundstück zur Zeit geltenden Besteuerungssätze (Steuermeßzahlen und Hebesatz) auf den — zunächst noch unbekannten — künftigen Einheitswert übertragen werden und die Grundsteuer in dieser Höhe abgesetzt wird.

Diese Lösung kann verwaltungsmäßig in einfacher Weise durch Umrechnung der Vervielfältiger nach den Tafeln A, B und C (Seite 124, 125 und 126) durchgeführt werden [16]).

Bei dieser Methode kommt die Grundsteuerbelastung im Vervielfältiger zum Ausdruck, wobei die jeweils gemeindeweise geltenden Steuermeßzahlen und Hebesätze unmittelbar in den Rechnungsgang einbezogen sind. Diese Methode erspart daher den besonderen Ansatz der Grundsteuer bei den Bewirtschaftungskosten. Andererseits muß darauf hingewiesen werden, daß bei dieser Methode die bisherigen steuerpolitischen Gesichtspunkte, wie sie in der Festlegung der Steuermeßzahlen begründet liegen, zunächst auf die Neubewertung übernommen werden.

---

[15]) vgl. Zahlenbeispiel Seite 132.

[16]) Der Umrechnung liegen folgende Beziehungen zugrunde:

a) B e i g e s o n d e r t e m A n s a t z d e r B o d e n w e r t e treten an Stelle des Vervielfältigers A zwei Vervielfältiger, und zwar

Vervielfältiger M zum Reinertrag (ohne Ansatz der Grundsteuer)

$$= \frac{100 \times \text{Vervielfältiger A}}{100 + \text{Grundsteuersatz} \times \text{Vervielfältiger A}}$$

und

Vervielfältiger N zum Bodenwert (bei Mietwohngrundstücken)

$$= \frac{100 - 5{,}5 \text{ Vervielfältiger A}}{100 + \text{Grundsteuersatz} \times \text{Vervielfältiger A}}$$

Der Einheitswert ist dann gleich
Reinertrag (ohne Ansatz der Grundsteuer)
× zugehörigem Vervielfältiger M
+ Bodenwert × zugehörigem Vervielfältiger N.

b) B e i V e r w e n d u n g e i n e s G r u p p e n p l a n e s ist
Vervielfältiger S zum Reinertrag (ohne Ansatz der Grundsteuer)

$$= \frac{100 \times \text{Vervielfältiger C}}{100 + \text{Grundsteuersatz} \times \text{Vervielfältiger C.}}$$

Der Einheitswert ist dann gleich

Reinertrag (ohne Ansatz der Grundsteuer) × Vervielfältiger S.

In vorstehenden Formeln ist (je Gemeinde)

$$\text{Grundsteuersatz} = \frac{\text{Hebesatz} \times \text{Steuermeßzahl}}{1000.}$$

In der praktischen Anwendung werden die Vervielfältiger M und N zweckdienlich nach dem Grundsteuersatz (Werte etwa zwischen 1,0 — 3,5), die Vervielfältiger S nach dem Grundsteuersatz in Verbindung mit den Gruppen tabelliert.

Die Auswirkungen dieser beiden Vorschläge seien an der folgenden Gegenüberstellung klargelegt:

Der Rohertrag betrage		= 10 000 DM
Die Bewirtschaftungskosten — ohne die Grundsteuer — betragen		= 40 v. H. des Rohertrages
Der Bodenertragsanteil am Reinertrag betrage		= 10 v. H.
Die Restnutzungsdauer betrage	a)	= 30 Jahre
	b)	= 80 Jahre.

Vorschlag I		Vorschlag II	
Die Grundsteuer nach dem bisherigen Steueraufkommen sei unterstellt mit 15 v. H. des Rohertrages. Damit ergibt sich ein Reinertrag von 4 500 DM. Mit den Vervielfältigern errechnen sich folgende Ertragswerte:		Der Reinertrag (ohne Berücksichtigung der Grundsteuer) ist 6 000 DM. Bei einem Hebesatz von 200 und einer Steuermeßzahl von 10 ergeben sich mittels des Vervielfältigers S [17]) folgende Einheitswerte:	
a) 4500 × 13,4 = rd. 60 300 DM	b) 4500 × 17,1 = rd. 76 900 DM.	a) 6000 × 10,6 = rd. 63 600 DM	b) 6000 × 12,7 = rd. 76 200 DM.

Unterstellt man, daß ein bisheriger Hebesatz von 200 auf 180 v. H. des Steuermeßbetrages herabgesetzt wird, dann wären (bei einer Steuermeßzahl von 10) folgende Steuerbeträge zu zahlen:

Vorschlag I		Vorschlag II	
a) 1085 DM	b) 1384 DM	a) 1145 DM	b) 1372 DM
mithin			
a) 10,8 v. H.	b) rd. 13,8 v. H.	a) 11,4 v. H.	b) 13,7 v. H.

des Rohertrages

Der Ausschuß hat — soweit dieses nach dem vorliegenden Material möglich war — die Ertragswerte der Probebewertung für Mietwohngrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke der Gruppen A und B in Verbindung mit den vorhergehenden Vorschlägen zur Berücksichtigung der sonstigen Bewirtschaftungskosten berechnet. Die Ergebnisse sind in ihrer Zusammenfassung nach Ländern in der nachfolgenden Zusammenstellung aufgeführt (S. 133).

Die Untersuchungen lassen erkennen, daß die Berechnungen nach beiden Vorschlägen im Ergebnis, nämlich den ermittelten Ertragswerten, in der Mehrzahl der Fälle im Rahmen allgemeiner Schätzungsungenauigkeiten einander gleichen. Der Ausschuß empfiehlt, dem Vorschlag I zu folgen. Der Ausschuß ist dabei davon ausgegangen, daß das Grundsteueraufkommen innerhalb der Gemeinden nach Einführung neuer Einheitswerte etwa gleichbleibt.

Die Verhältnisrechnung zur Ermittlung des Grundsteuersatzes aus dem Grundsteueraufkommen zu den Gesamtroherträgen ist für jede in Betracht kommende Grundstücksart gesondert durchzuführen. Der sich auf diese Weise ergebende Durchschnittssatz wird in den Gemeinden bei den einzelnen Grundstücken der gleichen Grundstücksart in die Berechnung zur Ermittlung des Reinertrages eingesetzt. Jedoch gilt dieses nur für Grundstücke, die ganz zur Grundsteuer herangezogen werden. In den Fällen, in denen durch gesetzliche Maßnahmen Grundsteuervergünstigungen gewährt werden, schlägt der Ausschuß vor, den am Bewertungsstichtag tatsächlich gezahlten Betrag für die Grundsteuer einzusetzen.

Im Falle einer Grundsteuerbeihilfe entfällt jeglicher Abzug.

---

[17]) Vervielfältiger $S = \frac{100 \times 13{,}4}{100 + 2 \times 13{,}4}$ bzw. $\frac{100 \times 17{,}1}{100 + 2 \times 17{,}1}$

$= 10{,}57 = 10{,}6$ bzw. $12{,}74 = 12{,}7$

(vgl. Fußnote 16, S. 131)

Vergleichende Gegenüberstellung zum Ansatz der Grundsteuer

Land	Summe der Ertragswerte bei Vorschlag I DM	Summe der Ertragswerte bei Vorschlag II DM	Summe der Grundsteuer-Ansätze bei Vorschlag I DM	Summe der Grundsteuer-Ansätze bei Vorschlag II DM	Summe der geschätzten Marktwerte
Mietwohngrundstücke Gruppe A					
Nordrhein-Westfalen	451 800	434 100	9 714	10 844	478 500
Hamburg	1 194 300	1 091 100	19 608	26 210	1 058 200
Schleswig-Holstein	139 600	130 900	3 125	3 692	134 500
Rheinland-Pfalz	224 200	222 000	6 652	6 796	228 500
Hessen	348 200	337 000	7 795	8 507	318 900
Niedersachsen	258 000	256 100	7 572	7 679	257 800
Bremen	36 700	37 100	656	626	48 400
Bayern	820 100	815 700	20 388	20 668	873 800
Baden-Württemberg	663 100	662 800	11 467	11 424	686 400
Berlin	861 400	793 000	19 358	23 790	754 300
zusammen	4 997 400	4 779 800	106 335	120 236	4 839 300
Mietwohngrundstücke Gruppe B					
Nordrhein-Westfalen	1 359 900	1 350 200	19 672	20 248	1 321 000
Hamburg	1 322 400	1 257 700	10 978	14 789	1 189 200
Schleswig-Holstein	232 600	229 000	3 316	3 529	224 900
Rheinland-Pfalz	258 200	241 700	4 124	5 092	247 800
Hessen	376 100	365 700	5 911	6 516	350 500
Niedersachsen	323 600	319 600	7 053	7 272	317 700
Bremen	53 700	53 900	764	755	60 500
Bayern	573 000	542 000	7 929	9 755	561 000
Baden-Württemberg	660 500	638 300	6 550	7 876	665 500
Berlin	1 966 900	1 934 100	32 878	34 813	1 838 500
zusammen	7 126 900	6 932 200	99 175	110 645	6 776 600
Gemischtgenutzte Grundstücke Gruppen A und B					
Nordrhein-Westfalen	438 200	419 400	9 333	10 633	440 000
Hamburg	266 900	245 400	4 328	5 890	254 800
Schleswig-Holstein	302 700	277 900	5 919	7 612	292 000
Rheinland-Pfalz	107 500	110 100	3 525	3 335	113 900
Hessen	321 500	314 700	7 489	7 988	323 800
Niedersachsen	404 900	368 500	8 061	10 684	353 800
Bremen	110 000	103 100	1 604	2 066	103 700
Bayern	723 700	694 100	15 060	17 467	692 300
Baden-Württemberg	468 200	451 400	6 346	7 646	462 300
Berlin	2 681 500	2 515 600	43 079	54 183	2 556 800
zusammen	5 825 100	5 500 200	104 744	127 504	5 593 400
Insgesamt:	17 949 400	17 212 200	310 254	358 385	17 209 300

Grundstücke des öffentlich oder auf sonstige Weise geförderten Wohnungsbaues

Im öffentlich oder auf sonstige Weise geförderten Wohnungsbau haben sich Marktwerte als Spiegelbild einer Bewertung solcher Grundstücke auf dem Grundstücksmarkt noch nicht herausbilden können. Außer einigen Zwangsversteigerungen, aus denen jedoch keine Schlüsse gezogen werden können, hat der Ausschuß Eigentumsübergänge dieser Grundstücke im freihändigen Verkehr nicht ermitteln können.

Bekanntlich werden die Bauten des öffentlich oder auf sonstige Weise geförderten Wohnungsbaues — wie auch andere Bauvorhaben — in der Regel mit Finanzierungsmitteln ausgestattet, die in der Verzinsung sehr günstige Bedingungen haben. Begründet sind diese Zinsvorteile damit, daß der Bauherr solcher Bauvorhaben verpflichtet ist, die vorgeschriebene Richtsatzmiete einzuhalten, weil eben Bauvorhaben dieser Art dazu dienen sollen, Mieten zu gewährleisten, die in ihrer Höhe für breite Schichten der Bevölkerung tragbar bleiben. Finanzierungsmittel dieser Art sind:

1. 7 c-Darlehen,
2. Öffentliche Darlehen,
3. Baukostendarlehen,
4. Baukostenzuschüsse
5. Arbeitgeberdarlehen,
6. Mieterdarlehen,
7. Soforthilfedarlehen,
8. Aufbaudarlehen (nach dem Lastenausgleichsgesetz),
9. zinsloses Eigenkapital.

Es ist zwar zutreffend, daß auf dem Grundstücksmarkt die Finanzierungsbedingungen in der Preisbildung von nicht unerheblicher Bedeutung sind, insbesondere wird ein Zinsvorteil den Geldern mit niedrigen Zinssätzen für längere Zeiten gegeben, der in dem Gebot eines interessierten Käufers seinen angemessenen, werterhöhenden Niederschlag findet. Ob jedoch der Marktwert eines Grundstücks des geförderten Wohnungsbaues wegen der hier vorliegenden Sonderverhältnisse diesen preisbildenden Faktoren im gleichen Maße folgt, läßt sich mangels hinreichender Vergleichspreise zur Zeit, wie bereits ausgeführt, nicht feststellen. Der Ausschuß ist daher zu dem Urteil gekommen, für Grundstücke dieser Art keine besonderen Bewertungsvorschriften zu empfehlen, sondern vorzuschlagen, die für Mietwohngrundstücke entwickelten Grundsätze ohne Änderung auf die Grundstücke des öffentlich oder auf sonstige Weise geförderten Wohnungsbaues zu übertragen.

Maßgebend für diesen Beschluß waren u. a. noch folgende Gründe:

Die Bodenkreditinstitute nehmen in der Regel bei ihren Wertberechnungen auf die durch verbilligte öffentliche Darlehen gewährten Zinsvorteile nicht in vollem Umfang Rücksicht. Der Käufer eines Grundstücks analysiert wohl die Belastung des Grundstücks, er wird aber im vorliegenden Falle doch nur die vertragliche, nicht aber die effektive Zinsbelastung in den Vordergrund seiner Preiskalkulation stellen. Bei einer Berücksichtigung der Zinsvorteile in der Wertbestimmung der Grundstücke des öffentlich geförderten Wohnungsbaues, die sich in Form eines Zuschlages, berechnet nach der Laufzeit und der Höhe der Zinsverbilligung ausdrücken könnte, wäre auch noch zu befürchten, daß Sonderregelungen auch bei einer größeren Anzahl anderer Fälle, in denen die Kapitalverzinsung eine besondere Rolle spielt, zu berücksichtigen wären. Gegen solche Maßnahmen bestehen aber schon, rein verwaltungsmäßig gesehen, erhebliche Bedenken. Zu solchen Bauvorhaben würden z. B. alle Bauten rechnen, die vor dem letzten Kriege erstellt worden sind und die mittels sog. „Reichsbaudarlehen" oder sonstiger öffentlicher Darlehen oder anderer Finanzierungsmittel erbaut wurden. Es kommt weiter hinzu, daß bei den Bauvorhaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaues ausschließlich die gesetzlich festgelegte Richtsatzmiete dem Käufer zur Grundlage seiner Überlegungen gemacht würde. Etwaige künftighin in Kraft tretende Mieterhöhungen wird zudem in keinem Falle der Eigentümer für sich buchen können, weil die Zins- und Tilgungsbedingungen für Darlehen dieser Art gleitend gestaltet sind. Eine Mieterhöhung bringt mithin zwangsläufig

eine Erhöhung des gleitend festgelegten Zinssatzes und schöpft damit diese Mieterhöhung in ihrer Wirkung weitestgehend ab. Der Wert eines solchen Grundstücks erhöht sich mithin nicht.

Besondere Verhältnisse in Berlin

Die Kaufpreisbildung in Berlin wird offenbar von der besonderen Gestaltung der politischen Lage in Berlin noch stark beeinflußt. Falls diese besonderen Verhältnisse auch am Bewertungsstichtag noch bestehen sollten, ist eine Untersuchung darüber angezeigt, ob und inwieweit ihnen durch Abschläge Rechnung zu tragen ist.

Teil II:

Geschäftsgrundstücke [18])

Die Ausführungen über die Mietwohngrundstücke und gemischtgenutzten Grundstücke im Teil I treffen im wesentlichen auch für Geschäftsgrundstücke zu. In dem maßgeblichen Verfahren ergeben sich dabei für Geschäftsgrundstücke grundsätzlich keine Abweichungen gegenüber der im Teil I niedergelegten Handhabung.

Nachstehend ist daher nur zu den Besonderheiten Stellung genommen, die sich in bezug auf die Marktwerte und die Berechnungsverfahren ergeben.

Vervielfältiger

Wie bereits bei den gemischtgenutzten Grundstücken ausgeführt, erwartet der Käufer eines gewerblich genutzten Grundstücks gegenüber der Nutzung zu Wohnzwecken eine höhere Verzinsung des angelegten Kapitals. Deshalb empfiehlt der Ausschuß für die Berechnung der Vervielfältiger und für die Verzinsung des Bodenwertes bei Geschäftsgrundstücken einen Zinssatz (Sollzinsen) von 6,5 v. H. zugrunde zu legen. Auf der Grundlage des bei Mietwohngrundstücken gegebenen Verhältnisses zwischen Habenzinsen und Sollzinsen (2,5 : 5,5) würde einem Zinssatz von 6,5 v. H. ein Zinssatz von 3 v. H. entsprechen müssen. Bei der verhältnismäßig geringen Auswirkung, die der Habenzinssatz in den Ertragswertberechnungen hat, empfiehlt der Ausschuß indessen, aus Gründen der Einheitlichkeit den Satz von 2,5 v. H. beizubehalten. Damit ergibt sich folgende Tafel D für die Vervielfältiger zur Gebäuderente bei Geschäftsgrundstücken:

Tafel D

der Vervielfältiger für Geschäftsgrundstücke

(Habenzinsen = 2,5 v. H.) Restnutzungsdauer des Gebäudes in Jahren	(Sollzinsen = 6,5 v. H.) Vervielfältiger für die Gebäuderente
30	11,4
40	12,5
50	13,3
60	13,8
70	14,2
80	14,5
90	14,7
100	14,9

Rohertrag

Bei den eigengenutzten Geschäftsgrundstücken gilt hinsichtlich des Ansatzes der Mieten das für die Mietwohngrundstücke bereits Ausgeführte. Wenn es — etwa in kleineren Gemeinden — an entsprechenden Vergleichsmieten mangeln sollte, so ist es möglich, aus einer allgemein üblichen Relation zwischen Wohnungsmieten und Geschäftsraummieten oder auch zwischen Umsatz und Miete gewisse Richtlinien abzuleiten. Es wird auch das Material aus den Erhebungsbogen für die vermieteten gewerblichen Räume innerhalb der einzelnen Bezirke und Gebiete als Vergleich zur Verfügung stehen.

---

[18]) Ausgenommen sind hier Fabriken, Hotels, Warenhäuser, Lagerhäuser, Kinos und andere Grundstücke, die Sonderzwecken dienen.

Der Schätzungsausschuß empfiehlt, bei Geschäftsgrundstücken in allen Fällen die Nutzflächen vom Eigentümer mit aufgeben zu lassen. Diese Angabe wird den Eigentümern keine besonderen Schwierigkeiten bereiten, da es bei Vermietung von Geschäftsräumen ohnehin selbstverständlich ist, die Miete nach den Nutzflächen zu berechnen. Auch bei eigengenutzten Geschäftsräumen kann ohne weiteres vorausgesetzt werden, daß den Eigentümern die Größe ihrer Geschäftsräume durchaus geläufig ist.

Instandhaltungskosten

Im Teil I ist bereits auf die fallende Tendenz der Instandhaltungskosten, sofern sie im Verhältnis zum Rohertrag ausgedrückt werden, bei den gemischtgenutzten Grundstücken hingewiesen und aufgezeigt worden, daß die Quote um so niedriger zu bemessen ist, je umfangreicher der gewerbliche Anteil an der Gesamtnutzung ist. Auf Grund seiner Untersuchungen empfiehlt der Ausschuß folgende Beträge einzusetzen:

Gruppe	Einwohnerzahl bis 2000	über 2000 bis 5000	über 5000
	in v.H. des Rohertrages		
A	8	9	10
B	8	9	10
C	7	7	8

Mietausfallwagnis

Bei Geschäftsgrundstücken hält der Ausschuß den bei gemischtgenutzten Grundstücken in Vorschlag gebrachten Pauschalsatz von 3 v. H. für Grundstücke, deren gewerblicher Mietanteil über 60 v. H. des Rohertrages liegt, für zu niedrig. Schon jetzt zeigt sich in einzelnen Städten, daß das Angebot an Geschäftsräumen die Nachfrage übersteigt. Bei Fortschreiten der Bautätigkeit kann sehr wohl ein Überhang an gewerblichen Räumen auftreten. Es erscheint dem Ausschuß schon heute angezeigt, zur Abgeltung der immer größeren Risiken des Geschäftshausbesitzes diesen besonderen Verhältnissen zu entsprechen und eine Pauschale von 4 v. H. des Rohertrages hierfür vorzusehen. Ein höherer Betrag wird zur Zeit nicht für erforderlich gehalten. Falls sich bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt die Verhältnisse wesentlich ändern sollten, muß gegebenenfalls eine weitere Untersuchung über einen etwaigen höheren Ansatz dieser Pauschale für Mietausfallwagnis vorgesehen werden.

Betriebskosten

Die Probebewertungen haben ergeben, daß die Betriebskosten der Geschäftsgrundstücke so erheblich voneinander abweichen, daß nach Auffassung des Ausschusses eine Pauschale unzweckmäßig ist. Der Ausschuß schlägt daher vor, in die Ertragswertberechnungen jeweils die tatsächlich nachgewiesenen Betriebskosten einzusetzen, zumal es bei Geschäftsgrundstücken weniger Schwierigkeiten bereiten wird, die tatsächliche Höhe der Betriebskosten im Einzelfalle festzustellen.

Auch bei Geschäftsgrundstücken sind die Kosten für den Hauswart mit 3 v. H. der Miete zu begrenzen, wenn hierfür tatsächliche Kosten nachgewiesen werden.

Für Gartenpflege empfiehlt der Ausschuß, die tatsächlich nachgewiesenen Kosten als abzugsfähig anzusehen. Eine Begrenzung auf 6 DM pro Mietverhältnis und Jahr — wie im Teil I vorgesehen — erscheint hier nicht angebracht.

Teil III:

a) Einfamilienhäuser

b) Zweifamilienhäuser

Begriff

Nach eingehenden Erörterungen ist der Ausschuß der Meinung, daß die Abgrenzung der Einfamilienhäuser gegenüber den Mietwohngrundstücken künftighin neu geregelt werden muß. Dabei sollte auch auf die in der Wohnungsgesetzgebung entwickelten Begriffe „Eigenheim" und „Familienheim" verzichtet werden. Für den Wert des Einfamilienhauses ist in erster Linie entscheidend, ob der

Eigentümer allein wohnt oder ob er sein Haus noch mit einer anderen Partei teilen muß. Im ersteren Falle wird der Wert immer ein höherer sein als im zweiten Falle. Dieses muß auch bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt werden. Deshalb muß der Begriff „Einfamilienhaus" eng gefaßt werden. Auf Grund der eingehenden Aussprache schlägt der Ausschuß vor,

a) als Einfamilienhäuser für Bewertungszwecke solche Grundstücke anzusehen, die nur eine Wohnung enthalten, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob diese Wohnung vom Eigentümer benutzt wird oder ob sie vermietet ist;

b) in die Gruppe der Zweifamilienhäuser folgende Grundstücke einzureihen:

1. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung,
2. Zweifamilienhäuser mit gleichwertigen Wohnungen, gleichgültig, ob eine oder beide Wohnungen vermietet sind.

Wohnungen für Hauspersonal (z. B. für den Pförtner, für den Kraftfahrer, für den Gärtner usw.) beeinflussen den Charakter des Einfamilienhauses, das nur eine Wohnung enthält, nicht.

Bewertung

Der Ausschuß hält es grundsätzlich für zweckmäßig und auch für durchführbar, bei den Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern an dem Ertragswertverfahren festzuhalten. Das setzt voraus, daß insbesondere bei den Einfamilienhäusern der Rohertrag aus vorhandenem Vergleichsmaterial ermittelt werden kann.

Der Ausschuß ist auch der Meinung, daß durch die Erhebungsbogen bei den Mietwohngrundstücken geeignetes Material anfallen wird, um für Einfamilienhäuser gegebenenfalls unter Berücksichtigung besonderer Wohn- und Ortslagen regional einen Mietpreisrahmen zu entwickeln.

Vervielfältiger

Bei Grundstücken, die als Einfamilienhaus, d. h. also in erster Linie zur Befriedigung persönlicher Wohnbedürfnisse erworben werden, wird der Käufer in der Regel bereit sein, wegen der besonderen Vorteile, die das Wohnen in einem Einfamilienhaus gegenüber dem Wohnen in einem Mehrfamilienhaus bietet, eine niedrigere Verzinsung seines Kapitals hinzunehmen. Ähnliche Umstände wirken sich bei der Preisbildung von Zweifamilienhäusern aus. Solche Kalkulationen entsprechen den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes. In der Bewertung der Grundstücke als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus hat der Ausschuß diesen Umständen bei der Ermittlung des Marktwertes im Rahmen örtlicher Erfahrungssätze Rechnung getragen. Für die Bewertung empfiehlt der Ausschuß, die Vervielfältiger für die Gebäuderente sowie die Verzinsung des Bodenwertes mit einem Zinssatz von 4,5 v. H. bei Einfamilienhäusern und mit 5 v. H. bei Zweifamilienhäusern zu berechnen. Damit ergibt sich folgende Tafel E für die Vervielfältiger mit Beibehaltung von 2,5 v. H. für die Habenzinsen:

Tafel E

Restnutzungsdauer	Vervielfältiger	
	bei Einfamilienhäusern	bei Zweifamilienhäusern
30 Jahre	14,8	13,7
40 Jahre	16,7	15,4
50 Jahre	18,1	16,6
60 Jahre	19,1	17,4
70 Jahre	19,8	18,1
80 Jahre	20,4	18,5
90 Jahre	20,8	18,9
100 Jahre	21,1	19,1

Verwaltungskosten

Die Berücksichtigung von Verwaltungskosten hält der Ausschuß bei Einfamilienhäusern nach der oben gegebenen Begriffsbestimmung nicht für notwendig, es soll also hierfür kein Betrag abgesetzt werden. Für die Gruppe der

Zweifamilienhäuser empfiehlt der Ausschuß in Gemeinden bis zu 5000 Einwohnern einen Satz von 1 v. H. des Rohertrages, im übrigen einen Satz von 2 v. H. des Rohertrages.

Mietausfallwagnis

Eine Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses hält der Ausschuß bei Einfamilienhäusern nicht für erforderlich, weil ein solches bei Einfamilienhäusern im allgemeinen nicht besteht. Für Zweifamilienhäuser empfiehlt der Ausschuß, in Gemeinden bis zu 5000 Einwohnern einen Satz von 1 v. H. des Rohertrages, im übrigen einen Satz von 2 v. H. des Rohertrages als abzugsfähig anzusetzen.

Instandhaltungskosten

Für die Instandhaltungskosten schlägt der Ausschuß auf Grund seiner Untersuchungen folgende Sätze vor:

Grundstücksarten und Gruppen	In Gemeinden bis zu 2000	über 2000 bis zu 5000	über 5000
	Einwohner in v. H. des Rohertrages		
Einfamilienhäuser A	18	19	21
Einfamilienhäuser B	13	14	15
Einfamilienhäuser C	9	10	11
Zweifamilienhäuser A	19	20	22
Zweifamilienhäuser B	14	15	16
Zweifamilienhäuser C	11	12	13

Weist der Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses nach, daß er zur Ausführung der Schönheitsreparaturen für eine bzw. mehrere vermietete Wohnungen vertraglich verpflichtet ist, erhöht sich der Pauschalsatz um 3 v. H. des Rohertrages für die vermietete Wohnung oder die vermieteten Wohnungen.

Betriebskosten

Von den Betriebskosten sollen folgende Positionen bei Einfamilienhäusern Berücksichtigung finden:

Wasserversorgung,
Müllabfuhr,
Straßenreinigung,
Entwässerung,
Schornsteinreinigung,
Ungezieferbekämpfung,
Sach- und Haftpflichtversicherung,
Grundsteuer.

Bei Zweifamilienhäusern sollen zusätzlich noch folgende Posten abzugsfähig sein:

Warmwasserversorgung,
Heizung,
Hausreinigung und
Beleuchtung.

Auf Grund der angestellten Untersuchungen schlägt der Ausschuß vor, diese Betriebskosten — mit Ausnahme der Grundsteuer, die nach den bei Mietwohngrundstücken entwickelten Grundsätzen anzusetzen ist — wie folgt zu berücksichtigen:

Grundstücksarten und Gruppen	in Gemeinden bis zu 2	über 2 bis zu 5	über 5 bis zu 10	über 10 bis zu 50	über 50 bis zu 100	über 100 bis zu 200	über 200 bis zu 500	über 500
	Tausend Einwohner							
Einfamilienhäuser A	6	7	8	10	10	10	10	10
Einfamilienhäuser B	5	6	7	9	10	10	10	10
Einfamilienhäuser C	5	6	7	8	8	8	8	8
Zweifamilienhäuser A	6	7	8	10	10	10	10	10
Zweifamilienhäuser B	5	6	7	9	10	10	10	10
Zweifamilienhäuser C	5	6	7	8	8	8	8	8

Die Bestimmung, daß bei nachgewiesenen höheren Betriebskosten diese nachgewiesenen Kosten in die Ertragsberechnung einzusetzen sind, gilt auch bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern.

Teil IV:

Sonderfälle

a) Grundstücke mit übergroßen Flächen:

Erfahrungsgemäß finden in den Mieten nur die im Rahmen der geltenden Bauordnung üblicherweise geforderten Hof- und Gartenflächen ihren Ausdruck; in der Praxis finden sich jedoch hin und wieder Grundstücke mit größeren Flächen. Es würde nach Ansicht des Ausschusses für die Praxis eine zu große Arbeitsbelastung bedeuten, wollte man in diesen Fällen die nach der Bauordnung zulässige Bebauung im einzelnen feststellen, um durch eine weitergehende Berechnung die durch die größere Fläche bedingte geringere Verzinsung des Bodenwertes im Einzelfall zu ermitteln. Der Ausschuß ist vielmehr der Meinung, daß es für die Zwecke der Bewertung genügt, die normale Flächengröße als Vielfaches der bebauten Fläche festzusetzen. Auf Grund der Überprüfung der Probebewertungen schlägt der Ausschuß deshalb vor,

aa) bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern das Zehnfache,

bb) bei allen anderen Grundstücksarten das Fünffache

der bebauten Fläche als Normalfläche anzusehen.

Mit diesen Vorschlägen sollen zugleich etwaige Härten bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern, bei denen in vielen Fällen eine zulässige Bebauung von nur $^{1}/_{10}$ vorgeschrieben wird, vermieden werden. Flächen, die über diese Größenordnung hinausgehen, sind als Sonderwert dem Ertragswert hinzuzufügen.

b) Mehr- oder Minderausnutzung von Grundstücken:

Die Vorschläge des Ausschusses gelten für Grundstücke mit der ortsüblichen, d. h. also der für ein Gemeindegebiet, ein Wirtschaftsgebiet oder einen Ortsteil typischen Bebauung. Grundstücke, bei denen die Bebauung von dieser ortsüblichen Bebauung abweicht, können je nach Art der Abweichung eine Mindernutzung oder Mehrnutzung gegenüber der ortsüblichen Nutzung bringen.

Es wäre zwar möglich, auch für diese Mehr- oder Mindernutzungen eines Bewertungsgrundstückes im Vergleich zu der Nutzung der typisch bebauten Grundstücke besondere Vervielfältiger zu berechnen.

Bei Mietwohngrundstücken würde die Mehr- oder Minderausnutzung entweder aus dem Verhältnis der Zahl der Stockwerke des Bewertungsgrundstückes zu den typischen Grundstücken oder aus dem Verhältnis des Ertrages des Bewertungsgrundstückes zu den Erträgen der typischen Grundstücke zu ermitteln sein.

Bei gemischtgenutzten Grundstücken könnte das Verhältnis zwischen Stockwerkzahl und Mietertrag allerdings nicht zum Maßstab der Mehr- oder Mindernutzung genommen werden. Hier müßte vielmehr von dem Verhältnis des Reinertrages des Bewertungsgrundstückes zu den typischen Grundstücken, bezogen auf 1 m Frontbreite in ganzer Tiefe des Grundstückes, ausgegangen werden.

Der Ausschuß hat indessen von der Berechnung solcher Vervielfältiger abgesehen, weil eine verhältnismäßig große Zahl von Tafeln notwendig werden würde und weil größere Mindernutzungen (etwa über 60 v. H. hinaus) ebenso wie größere Mehrnutzungen (etwa von 30 v. H. ab) ohnehin als Einzelfall berechnet werden müssen.

Der Ausschuß ist deshalb der Meinung, daß bei Anwendung eines Gruppenplanes diejenigen Grundstücke, die von der typischen, dem Gruppenplan zugrunde liegenden Bebauung abweichen, als Einzelfälle berechnet werden sollten. Dieser Vorschlag bezieht sich auf alle Grundstücksarten. (Die Einzelfälle berechnen sich also nach den Tafeln A, B, D oder E.)

c) Abgesehen von der Berücksichtigung der vorstehend genannten typischen Sonderfälle besteht in allen Fällen die Möglichkeit, außergewöhnlichen Verhältnissen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten durch Zu- oder Abschläge Rechnung zu tragen. So können z. B. dingliche Belastungen wie Überfahrtsrecht, Fensterrecht, Erschütterungsschäden usw. gesondert Berücksichtigung finden, wenn die Belastung nicht bereits in der Höhe der Miete zum Ausdruck kommt.

D. Übersicht über die Bewirtschaftungskosten

a) Der Reinertrag — ohne Berücksichtigung der Grundsteuer [1] — ist gleich (100 — x) v. H. des Rohertrages, wobei der Wert x der nachfolgenden Tabelle (Spalte 6) zu entnehmen ist.

Grundstücksarten und Gruppen	Bewirtschaftungskosten: Verwaltungskosten in Gemeinden			Mietausfallwagnis in Gemeinden		Instandhaltungskosten [2]) in Gemeinden			Betriebskosten [3]) in Gemeinden								Insgesamt [2]) [3]) in Gemeinden								b) Zinssatz für die Berechnung des Bodenertragsanteils und des Vervielfältigers zur Gebäuderente	c) Bemerkungen
	bis 5	bis 50	über 50	bis 5	über 5	bis 2	bis 5	über 5	bis 2	5	10	50	100	200	500	über 500	bis 2	5	10	50	100	200	500	über 500		
	Tausend Einwohner			Tausend Einw.		Tausend Einwohner			Tausend Einwohner								Tausend Einwohner									
1	2			3		4			5								6								7	8
Ia) Mietwohngrundstücke																										
Gruppe A	1	3	5	1	2	20	21	23	5	6	8	10	11	12	13	14	27	29	36	38	41	42	43	44		
Gruppe B	1	3	4	1	2	14	15	17	5	6	7	9	10	11	12	13	21	23	29	31	33	34	35	36	5,5	
Gruppe C	1	3	4	1	2	13	14	15	5	6	7	9	10	10	10	10	20	22	27	29	31	31	31	31		
Ib) Gemischtgenutzte Grundstücke																										
a) Anteil der gewerblichen Miete über 20 bis 40 v. H.																										
Gruppe A	1	3	5	1	2	17	18	20	5	6	8	10	11	12	13	14	24	26	33	35	38	39	40	41		
Gruppe B	1	3	4	1	2	12	13	14	5	6	7	9	10	11	12	13	19	21	26	28	30	31	32	33		
Gruppe C	1	3	4	1	2	11	12	13	5	6	7	9	9	9	9	9	18	20	25	27	28	28	28	28		
b) Anteil der gewerblichen Miete über 40 bis 60 v. H.																										
Gruppe A	1	3	5	1	2	14	15	17	5	7	9	9	9	9	9	9	21	24	31	31	33	33	33	33		
Gruppe B	1	3	4	1	2	10	11	12	5	7	8	8	8	8	8	8	17	20	25	25	26	26	26	26	6,0	
Gruppe C	1	3	4	1	2	9	10	11	5	6	7	7	7	7	7	7	16	18	23	23	24	24	24	24		
c) Anteil der gewerblichen Miete über 60 bis 80 v. H.																										
Gruppe A	1	3	5	1	3	12	13	14	5	7	9	9	9	9	9	9	19	22	29	29	31	31	31	31		
Gruppe B	1	3	4	1	3	9	10	11	5	7	8	8	8	8	8	8	16	19	25	25	26	26	26	26		
Gruppe C	1	3	4	1	3	8	9	10	5	6	7	7	7	7	7	7	15	17	23	23	24	24	24	24		
II Geschäftsgrundstücke																	— ohne Betriebskosten —									
Gruppe A	2	3	5	2	4	8	9	10	In tatsächlicher Höhe, ausgedrückt in v. H. des Rohertrages								12	13	17	17	19	19	19	19		
Gruppe B	2	3	4	2	4	8	9	10									12	13	17	17	18	18	18	18	6,5	
Gruppe C	2	3	4	2	4	7	7	8									11	11	15	15	16	16	16	16		
IIIa) Einfamilienhäuser																										
Gruppe A	ohne			ohne		18	19	21	6	7	8	10	10	10	10	10	24	26	29	31	31	31	31	31		
Gruppe B						13	14	15	5	6	7	9	10	10	10	10	18	20	22	24	25	25	25	25	4,5	
Gruppe C						9	10	11	5	6	7	8	8	8	8	8	14	16	18	19	19	19	19	19		
b) Zweifamilienhäuser																										
Gruppe A	1	2	2	1	2	19	20	22	6	7	8	10	10	10	10	10	27	29	34	36	36	36	36	36		
Gruppe B	1	2	2	1	2	14	15	16	5	6	7	9	10	10	10	10	21	23	27	29	30	30	30	30	5,0	
Gruppe C	1	2	2	1	2	11	12	13	5	6	7	8	8	8	8	8	18	20	24	25	25	25	25	25		

c) Bemerkungen:

[1]) Die Grundsteuer ist gemeindeweise mit dem jeweils errechneten Hundertsatz vom Rohertrag zum Tabellenwert hinzuzuzählen.

[2]) Werden die Schönheitsreparaturen vom Vermieter getragen, so erhöhen sich die Tabellenwerte jeweils um 3 Einheiten, ausgenommen Einfamilienhäuser und eigengenutzte Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

[3]) Werden höhere Betriebskosten nachgewiesen, so erhöhen sich die Tabellenwerte um die Differenz zwischen diesen nachgewiesenen Betriebskosten und den Tabellenwerten.

Zusammenstellung der Vervielfältiger bei 2,5 v. H. Habenzinsen und 4,5 v. H., 5 v. H., 5,5 v. H., 6 v. H., 6,5 v. H. Sollzinsen (1885 bis 1920)

Baujahr	Restnutzungsdauer in Jahren	Vervielfältiger bei 4,5 v. H. Sollzinsen	5 v. H.	5,5 v. H.	6 v. H.	6,5 v. H.
1	2	3	4	5	6	7
bis 1885	30	14,8	13,7	12,9	12,1	11,4
1886	31	15,0	13,9	13,0	12,2	11,5
1887	32	15,2	14,1	13,2	12,4	11,7
1888	33	15,4	14,3	13,4	12,5	11,8
1889	34	15,6	14,5	13,5	12,7	11,9
1890	35	15,8	14,7	13,7	12,8	12,0
1891	36	16,0	14,8	13,8	12,9	12,1
1892	37	16,2	15,0	13,9	13,0	12,2
1893	38	16,4	15,1	14,1	13,1	12,3
1894	39	16,5	15,3	14,2	13,3	12,4
1895	40	16,7	15,4	14,3	13,4	12,5
1896	41	16,9	15,6	14,4	13,5	12,6
1897	42	17,0	15,7	14,6	13,6	12,7
1898	43	17,2	15,8	14,7	13,7	12,8
1899	44	17,3	15,9	14,8	13,7	12,9
1900	45	17,5	16,1	14,9	13,8	12,9
1901	46	17,6	16,2	15,0	13,9	13,0
1902	47	17,7	16,3	15,1	14,0	13,1
1903	48	17,9	16,4	15,2	14,1	13,2
1904	49	18,0	16,5	15,2	14,2	13,2
1905	50	18,1	16,6	15,3	14,2	13,3
1906	51	18,2	16,7	15,4	14,3	13,4
1907	52	18,3	16,8	15,5	14,4	13,4
1908	53	18,4	16,9	15,6	14,4	13,5
1909	54	18,5	17,0	15,6	14,5	13,5
1910	55	18,6	17,0	15,7	14,6	13,6
1911	56	18,7	17,1	15,8	14,6	13,6
1912	57	18,8	17,2	15,8	14,7	13,7
1913	58	18,9	17,3	15,9	14,7	13,7
1914	59	19,0	17,4	16,0	14,8	13,8
1915	60	19,1	17,4	16,0	14,8	13,8
1916	61	19,2	17,5	16,1	14,9	13,9
1917	62	19,3	17,6	16,2	14,9	13,9
1918	63	19,3	17,6	16,2	15,0	13,9
1919	64	19,4	17,7	16,3	15,0	14,0
1920	65	19,5	17,8	16,3	15,1	14,0

Zusammenstellung der Vervielfältiger bei 2,5 v. H. Habenzinsen und 4,5 v. H., 5 v. H., 5,5 v. H., 6 v. H., 6,5 v. H. Sollzinsen (1920 bis 1955)

Baujahr	Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Vervielfältiger bei 4,5 v. H. Sollzinsen	5 v. H.	5,5 v. H.	6 v. H.	6,5 v. H.
1	2	3	4	5	6	7
1921	66	19,6	17,8	16,4	15,1	14,1
1922	67	19,6	17,9	16,4	15,2	14,1
1923	68	19,7	17,9	16,5	15,2	14,1
1924	69	19,8	18,0	16,5	15,3	14,2
1925	70	19,8	18,1	16,6	15,3	14,2
1926	71	19,9	18,1	16,6	15,3	14,2
1927	72	20,0	18,2	16,6	15,4	14,3
1928	73	20,0	18,2	16,7	15,4	14,3
1929	74	20,1	18,3	16,7	15,4	14,3
1930	75	20,1	18,3	16,8	15,5	14,4
1931	76	20,2	18,3	16,8	15,5	14,4
1932	77	20,2	18,4	16,8	15,5	14,4
1933	78	20,3	18,4	16,9	15,6	14,4
1934	79	20,3	18,4	16,9	15,6	14,5
1935	80	20,4	18,5	16,9	15,6	14,5
1936	81	20,4	18,5	17,0	15,6	14,5
1937	82	20,5	18,6	17,0	15,7	14,5
1938	83	20,5	18,6	17,0	15,7	14,6
1939	84	20,6	18,7	17,1	15,7	14,6
1940	85	20,6	18,7	17,1	15,8	14,6
1941	86	20,7	18,7	17,1	15,8	14,6
1942	87	20,7	18,8	17,2	15,8	14,6
1943	88	20,7	18,8	17,2	15,8	14,7
1944	89	20,8	18,8	17,2	15,8	14,7
1945	90	20,8	18,9	17,2	15,9	14,7
1946	91	20,9	18,9	17,3	15,9	14,7
1947	92	20,9	18,9	17,3	15,9	14,7
1948	93	20,9	18,9	17,3	15,9	14,7
1949	94	21,0	19,0	17,3	15,9	14,8
1950	95	21,0	19,0	17,3	16,0	14,8
1951	96	21,0	19,0	17,4	16,0	14,8
1952	97	21,0	19,0	17,4	16,0	14,8
1953	98	21,1	19,1	17,4	16,0	14,8
1954	99	21,1	19,1	17,4	16,0	14,8
1955	100	21,1	19,1	17,4	16,0	14,9

Beispiel für den Rechnungsgang

Einwohnerzahl der Gemeinde: 63 000

Grundstücksart: Mietwohngrundstück

Grundstücksfläche: 353 qm	Fünffaches der bebauten Fläche = 98 qm × 5	= 490 qm
Bebaute Fläche 98 qm	Grundstücksfläche	= 353 qm

Gruppe: A

Bodenwert (nach Richtpreiskarte) . . . . 2 634 DM

Baujahr 1915

Rohertrag: (1. Januar 1955) . . . . 2 148 DM

Bewirtschaftungskosten (s. S. 141/142 Reihe I a Spalte 6	: 41 % vom Rohertrag	
Grundsteuer Durchschnittssatz in der Gemeinde	: 14 % vom Rohertrag	
zusammen	: 55 % vom Rohertrag —)	1 181 DM
Mithin Reinertrag		967 DM

Bodenertragsanteil = 2634 DM × $\frac{5,5}{100}$ . . . . —) 145 DM

Mithin Gebäudeertragsanteil . . . . 822 DM

Vervielfältiger nach Tafel A (S. 122) Restnutzungsdauer = 60 Jahre Stichtag 1. Januar 1955)	: 16,0

Mithin Gebäudewert = 822 DM × 16,0 = ... 13 152 DM

Bodenwert . . . . 2 634 DM

Einheitswert . . . . 15 786 DM

abgerundet = 15 700 DM.

Das Gutachten beruht auf der Beschlußfassung des Schätzungsausschusses in seiner Sitzung am 31. März 1954. Es wird nach zwischenzeitlicher Ergänzung in seinem Tabellenteil einschließlich der zeichnerischen Darstellungen hiermit unterfertigt.

Bonn, den 4. Februar 1955

gez. W. Bader — gez. B. Deißner — gez. Dr. Hesberg

gez. C. Hildebrandt — gez. W. Krautmann — gez. Dr. Pfau

gez. Dr. Röhrs — gez. W. Stümer — gez. P. Ullmann

Bonn, den 5. Oktober 1955

I. Nachtrag

Stellungnahme des Schätzungsausschusses zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

(Ergänzung des Gutachtens vom 4. Februar 1955)

Der Schätzungsausschuß hat sich auf Ersuchen des Herrn Bundesministers der Finanzen nochmals eingehend mit der Bewertung der Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, insbesondere mit der Frage einer Wertermittlung auf der Grundlage der Sachwerte für diese Grundstücksgruppen befaßt. Zu diesem Zweck wurden im Sommer 1955 in fast allen Finanzamtsbezirken eine Reihe von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern durch die örtlich zuständigen Mitglieder des Schätzungsausschusses im Benehmen mit Vertretern der jeweiligen Oberfinanzdirektionen einer eingehenden Besichtigung unterzogen und hierbei eine Feststellung der Marktwerte getroffen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind vom Bundesministerium der Finanzen ausgewertet worden; sie haben die früheren Ermittlungen bestätigt. Auf Grund der Ermittlungen und der hierüber im Ausschuß stattgefundenen Beratungen faßt der Ausschuß seine Auffassungen über die zweckdienlichste Bewertungsmethode für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser in Ergänzung seiner bisherigen Stellungnahme wie folgt zusammen:

Bei der Bewertung einzelner Objekte wird es einem sachkundigen Schätzer durchaus möglich sein, im Einzelfall sowohl im Wege der Ertragswertberechnung als auch auf Grund des Sachwertes zu einem hinreichend sicheren Urteil über den Zeitwert eines Grundstücks zu kommen. Er wird auf Grund seiner persönlichen Sachkunde befähigt sein, die einzelnen Faktoren bei der Bewertungsmethode, insbesondere auch die beim Sachwertverfahren anzuwendende Verhältniszahl zwischen dem auf einen bestimmten Stichtag berechneten Sachwert und dem Zeitwert des jeweils hierfür maßgebenden Stichtags im Einzelfall entsprechend zu handhaben.

Eine Massenbewertung verlangt gegenüber einer Individualbewertung indessen weitestgehende Schematisierung des Berechnungsvorganges. Die einzelnen Bewertungsfaktoren müssen dabei den durchschnittlichen Verhältnissen entsprechend angesetzt werden, und es muß gewährleistet sein, daß sich die Masse aller Bewertungsfälle innerhalb vertretbarer Grenzen im Rahmen dieser Durchschnittswerte hält. Diese Bedingung ist nun nach den erneuten Einzelfeststellungen der Mitglieder des Ausschusses nicht zu erfüllen. Einmal ermangelt es in den meisten Gemeinden, im besonderen in den kleineren Gemeinden eines zuverlässigen Bodenwertes. So ist u. a. in einer außerordentlich großen Anzahl festgestellt, daß die bei den Vorarbeiten für die Mitglieder des Ausschusses von den Finanzämtern angesetzten Bodenwerte nicht einmal ausreichen, um die Erschließungskosten zu decken. Zum anderen bereitet die dem baulichen Zustand und der Qualität des Baukörpers gerecht werdende Einstufung fast unüberwindliche Schwierigkeiten; sie setzt nämlich nicht nur die Besichtigung eines jeden Grundstücks voraus, sondern auch eine in langer Praxis gegründete fachliche Schulung. Ein Einfamilienhaus wird nämlich in der Regel fortgesetzt modernisiert, u. a. werden auch die Außenanlagen fortlaufend verbessert, um nur auf wenige aber äußerst wichtige Tatsachen hinzuweisen. Unter Berücksichtigung dementsprechender Korrekturen haben sich bei den untersuchten Objekten dennoch sehr beachtliche Abweichungen der Verhältniszahlen der Marktwerte zu den Sachwerten ergeben, so daß die Festlegung von Hundertsätzen der Sachwerte den tatsächlichen Gegebenheiten nicht gerecht zu werden vermag. Die Schere der Markt- und Sachwerte klafft so außerordentlich auseinander, daß unzählige Fälle sowohl erheblich über dem Durchschnitt liegen als auch erheblich darunter bleiben. Die sich hieraus ergebende Ungleichmäßigkeit der Besteuerung dürfte nach Ansicht des Ausschusses nicht vertretbar sein.

Beim Ertragswertverfahren ergeben die Ermittlungen folgendes: Während bei den ausschließlich oder überwiegend vermieteten Wohn- bzw. gemischtgenutzten Grundstücken, deren Rentabilität durchweg den Marktwert bestimmt und

hierauf daher nach Maßgabe allgemein gültiger Wirtschaftlichkeitsberechnungen eine durchaus zuverlässige Massenbewertung gegründet werden kann, tritt bei dem Grundbesitzwechsel von Einfamilienhäusern die Rentabilität der Anlage für den Erwerber in den Hintergrund. Hier sind persönliche Momente zumeist ausschlaggebend. Der Wunsch, das eigene Heim zu schaffen, der persönliche Geschmack des Erwerbers hinsichtlich Grundrißgestaltung und Ausstattung, die Finanzierungs- und Kaufpreisbedingungen — um nur wenige Faktoren zu nennen — geben zu erheblichen Variationen des Kaufpreises Anlaß. Gleichwohl spielen Rentabilitätserwägungen eine nicht unwesentliche Rolle, nämlich die Zinsbelastung, die Steuerverpflichtungen und die gesamten mit der Bewirtschaftung des Grundstücks verbundenen Kosten; dies gilt um so mehr, je höher der finanzielle Aufwand des Käufers ist.

Mithin müßte auch das Ertragswertverfahren zu den Marktwerten annähernden Ergebnissen führen. Wenn hier nun bei den Untersuchungen des Ausschusses gleichfalls erhebliche Abweichungen zu verzeichnen waren, mag dies hauptsächlich auf zwei Tatsachen zurückzuführen sein, den noch verhältnismäßig geringfügigen Grundbesitzwechsel und die nicht immer richtige Einschätzung des Wohnwertes seitens der Finanzämter. Letzteres wurde nämlich durchweg bei frei finanzierten Neubau-Einfamilienhäusern und Villen festgestellt, bei denen offenbar der Mietansatz zu stark durch die Altbaumieten beeinflußt wurde. Der Ansatz der Kostenmiete nach dem Wohnungsbaugesetz würde aber auch hier zu durchaus brauchbaren Ergebnissen führen, zumal wenn hierbei noch die Ausstattung besonders aufwendiger Bauten berücksichtigt wird.

Der Ausschuß hat sich daher in seinen Sitzungen vom 6. September und 5. Oktober 1955 erneut dafür ausgesprochen, auch für die Bewertung der Ein- und Zweifamilienhäuser das Ertragswertverfahren zu empfehlen. Dabei hat er sich vor allem mit der Problematik der Festsetzung zutreffender Mieten auseinandergesetzt, wobei er unverändert der Ansicht war, daß der richtige Ansatz dieses Ausgangsfaktors keine größeren Schwierigkeiten bereiten kann als die richtige Bestimmung der vielfältigen Faktoren, die zur Ermittlung des Sachwerts erforderlich sind.

Da nämlich auch die Mieten der Altbau-Einfamilienhäuser noch immer preisgebunden sind, sollte die preisrechtlich zulässige Miete der Einfamilienhäuser unschwer festzustellen sein, zumal in diesem Sektor aus Gründen der Wohnraumbewirtschaftung in größerem Umfange Vermietungen zu verzeichnen sind. Bei den Neubau-Einfamilienhäusern liegt in der Regel die Mietfestsetzung anläßlich der Bewilligung der öffentlichen Mittel oder der Gewährung der Steuerbegünstigung ohnehin fest. Soweit dies nicht der Fall ist, nämlich auf Grund der Änderungen des Wohnungsbaugesetzes in 1953 kann die Kostenmiete nach den Grundsätzen der Berechnungsverordnung unschwer ermittelt werden. Aus diesen Unterlagen der Preisbehörden und nach dem Wohnungsbaugesetz könnten nach Ansicht des Ausschusses aus Gründen der Vereinfachung örtliche Rahmensätze für den Quadratmeter Wohnfläche ermittelt werden, Rahmensätze, die die Gleichmäßigkeit des Wertansatzes sowohl innerhalb dieser Grundstücksgruppe als auch im Verhältnis zu den anderen Grundstücksgruppen sichern. Auf den letzten Umstand der Gleichmäßigkeit der Besteuerung aller zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses bestimmten Grundstücksgruppen weist der Schätzungsausschuß mit besonderem Nachdruck hin. Die Bewertung nach dem Sachwertverfahren würde nach Ansicht des Ausschusses die Gefahr in sich schließen, daß eine Verlagerung der steuerlichen Belastung eintritt, welche der auf die Förderung des Einfamilienhauses abzielenden Wohnungspolitik zuwiderlaufen würde.

Bei seiner Empfehlung des Ertragswertverfahrens für Einfamilienhäuser hat der Schätzungsausschuß auch die aufwendigeren Einfamilienhäuser und Villen nicht außer Betracht gelassen. Er glaubt auch hier das Ertragswertverfahren empfehlen zu müssen, weil die Abgrenzung dieser zahlenmäßig nur kleinen Gruppe erhebliche Schwierigkeiten bereiten dürfte. Namentlich würde eine Abgrenzung nach der Höhe der Baukosten dem verfolgten Ziel nicht gerecht werden können. Der Ausschuß ist der Meinung, daß dem höheren Aufwand bei der Ertragswertberechnung der Einfamilienhäuser und Villen Rechnung getragen werden müßte durch die Ermöglichung von Zuschlägen, die nach bestimmten Ausstattungsmerkmalen zu variieren wären.

Bonn, den 25. März 1958

II. Nachtrag

Stellungnahme des Schätzungsausschusses zur Probebewertung 1957 von bebauten Grundstücken sowie zu den Vereinfachungsvorschlägen des Bundesfinanzministeriums

(Ergänzung des Gutachtens vom 4. Februar 1955)

Die weitere Hinausschiebung des nächsten Hauptfeststellungszeitpunktes, die infolge der Nichtverabschiedung des Gesetzentwurfs durch den zweiten Bundestag notwendig wurde, sowie das Bestreben der Verwaltung, das für den nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt vorgesehene Ertragswertverfahren soweit als vertretbar zu vereinfachen, haben Veranlassung gegeben, weitere Probewertermittlungen und Marktwertschätzungen in der Bundesrepublik anzustellen. Diese neuen Wertermittlungen verfolgten in erster Linie den Zweck, zu klären, ob die im Gutachten niedergelegten Grundsätze des Ertragswertverfahrens auch heute noch bei veränderten Verhältnissen ihre Gültigkeit besitzen und ob sich die durchschnittlichen Verhältnisse der Probewerte zu den Marktwerten gegenüber den bei den Probebewertungen 1952/53 festgestellten Relationen wesentlich verändert haben oder nicht.

Diesem Auftrag folgend haben die Mitglieder des Schätzungsausschusses in Unterkommissionen und länderweise in den Jahren 1957 und 1958 weitere Marktwertermittlungen durchgeführt.

Die neuen Probebewertungen haben gezeigt, daß das Ertragswertverfahren den jeweils veränderten Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt Rechnung trägt. Das Verhältnis der neuen Probewerte zu den neuen Marktwerten hat sich gegenüber dem entsprechenden Verhältnis der Probebewertung 1952/53 nicht wesentlich verändert. Damit ist erwiesen, daß das Ertragswertverfahren nicht nur in einem bestimmten Zeitraum, sondern auch bei veränderten Mieten, Bodenwerten und Bewirtschaftungskosten für jeden Zeitpunkt geeignet und anwendbar ist.

Bei der Durchführung der Marktwertermittlungen ist der Ausschuß aber zu der Auffassung gelangt, daß hinsichtlich der Berücksichtigung der Bodenwerte eine pauschale Erfassung des entsprechenden Reinertragsanteils so lange zweckdienlicher erscheint, als die augenblicklichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestehen.

Diese pauschale Erfassung ermöglicht es, das Verhältnis zwischen Ertrags- und Bodenwertverzinsung wechselseitig in Einklang und Übereinstimmung mit den tatsächlichen Verhältnissen zu halten. Sie verhindert insbesondere auch, daß in Grundstücken älterer Jahrgänge mit begrenzter Ertragsgestaltung der Reinertrag durch zwischenzeitliche Bodenwertsteigerungen, denen kein hinreichendes Gegengewicht in der Ertragssteigerung gegenübersteht, zu Lasten des Gebäudewertes über Gebühr vorweg verbraucht wird.

Der Schätzungsausschuß hat in seiner Sitzung vom 25. März 1958 die Ergebnisse der vom Bundesfinanzministerium durchgeführten Auswertungen der Marktwertermittlungen sowie die Ergebnisse besonderer Untersuchungen des Bundesfinanzministeriums zu einer weitgehenden Vereinfachung von Ertragswertberechnungen zur Kenntnis genommen.

Nach diesen Auswertungen hat das Bundesfinanzministerium Vorschläge für eine durchgehende Pauschalierung aller Faktoren auf der Lastenseite von Ertragswertberechnungen, in Staffelung nach Gemeindegrößen, Grundstücksarten und Bauperioden, ausgearbeitet.

Diese Vorschläge gehen über das im Gutachten des Schätzungsausschusses begründete Verfahren zur Ermittlung von Ertragswerten insoweit hinaus, als auch für die Erfassung der Grundsteuer, der Betriebskosten und des Boden-

ertragsanteils am Reinertrag Durchschnittssätze eingeführt werden. Damit soll ermöglicht werden, unter Wahrung der Grundsätze einer Ertragswertberechnung den Endwert unmittelbar aus dem Rohertrag vermittels besonderer, nach den Auswertungsergebnissen berechneter Vervielfältiger zu ermitteln.

Die Erfassung der Bodenwerte mit Pauschalwerten hält der Schätzungsausschuß aus den bereits genannten Gründen zumindest für die nächste Hauptfeststellung der Einheitswerte für wünschenswert.

Die Gründe für die weiteren Vereinfachungen liegen vor allem in den auch von den Mitgliedern des Schätzungsausschusses festgestellten und als berechtigt anerkannten Forderungen der Praxis, im Interesse einer zeitgerechten Durchführung der Bewertungsarbeiten und in Berücksichtigung der sachlichen und personellen Möglichkeiten der unteren Verwaltungsstellen, die Bewertungsarbeiten soweit als möglich zu vermindern.

In Würdigung dieser Gründe ist der Ausschuß nach eingehender Aussprache zu dem Urteil gelangt, daß keine Bedenken begründet sind, wenn diese Vorschläge des Bundesfinanzministeriums in Ergänzung zum Gutachten des Schätzungsausschusses den Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren zugrunde gelegt werden, vorausgesetzt, daß die Pauschalen in ausreichender Höhe festgesetzt werden.

Es mag im übrigen zwar die ursprüngliche Zielsetzung, im Gutachten nämlich die Grundstückswerte weitestgehend den individuellen Merkmalen des Einzelfalles anzupassen, in dem einen oder anderen Fall zurücktreten. Auswirkungen solcher Art halten sich jedoch nach den getroffenen Feststellungen und in Ansehung der hier vorliegenden Zweckbestimmungen durchaus innerhalb vertretbarer Grenzen; sie finden in den anerkannten Erfordernissen der vereinfachten Verwaltungsarbeit durchaus eine hinreichende Rechtfertigung.

Saarbrücken, den 8. September 1960

III. NACHTRAG

Bericht über die im Sommer 1960 im Saarland durchgeführten Bewertungsreisen

Dem vom Bundesministerium gegebenen Auftrag entsprechend wurden bei den Besichtigungsreisen und Auswertungen der Wertschätzungen im Saarland die Grundsätze zugrunde gelegt, die seinerzeit vom Schätzungsausschuß des Bundesministerium der Finanzen und dessen Gutachten vom Frühjahr 1955 festgelegt wurden.

Diese Grundsätze sind auf die Marktentwicklung auf gemeingültiger Wirtschaftslage abgestimmt.

Das Mietpreisniveau im Saarland ist durch den mehrfachen Währungswechsel in der Entwicklung zurückgeblieben. Die Mieten in den ländlichen Bezirken sind geringer als bei den gleichgelegenen Grundstücken in den übrigen Bundesländern. Die Mietpreise wurden nur berichtigt, wenn eine Berichtigung begründet war. Die Berichtigungen sind in den Listen gekennzeichnet. Die Probewerte sind überschlägig diesen Mietpreisänderungen angepaßt.

Die in den Bewertungsakten eingetragenen Bodenpreise sind Preisanteile für bebaute Flächen. Die Preise für unbebaute Bauplätze liegen in der Regel über diesen Werten.

Für die Gebiete, die den Grubenschäden ausgesetzt sind, werden für die Nachbewertung besondere Richtlinien erforderlich sein.

In den Wertberichtigungen sind die Grubenschäden in den anzuziehenden Fällen mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt. Diese 10prozentige Wertminderung ist im Saarland bei der Ermittlung von Realwerten üblich.

In den ländlichen Bezirken des Saarlands sind die meisten Mietwohngrundstücke ohne ausreichende sanitäre Ausrüstung, d. h., die meisten Wohnungen sind auf veraltete Trockenklosettanlagen im Hof angewiesen.

Nach Auswertung des Materials der Besichtigungsreisen kann die Ermittlung dahingehend zusammengefaßt werden, daß auch für das Saarland der Vergleich zwischen Probewerten und Marktwerten die gleichen Ergebnisse wie in den übrigen Bundesländern erbringt.

Nach Vergleichen und rechnerischen Einzelbewertungen wurden die Marktwerte in voller Einigkeit erzielt.

Die so ermittelten Marktwerte sind in den Listen eingetragen.

gez. Dr. Röhrs, Bremen

gez. Dipl.-Ing. Sievers, Saarbrücken

Zu Seite 93

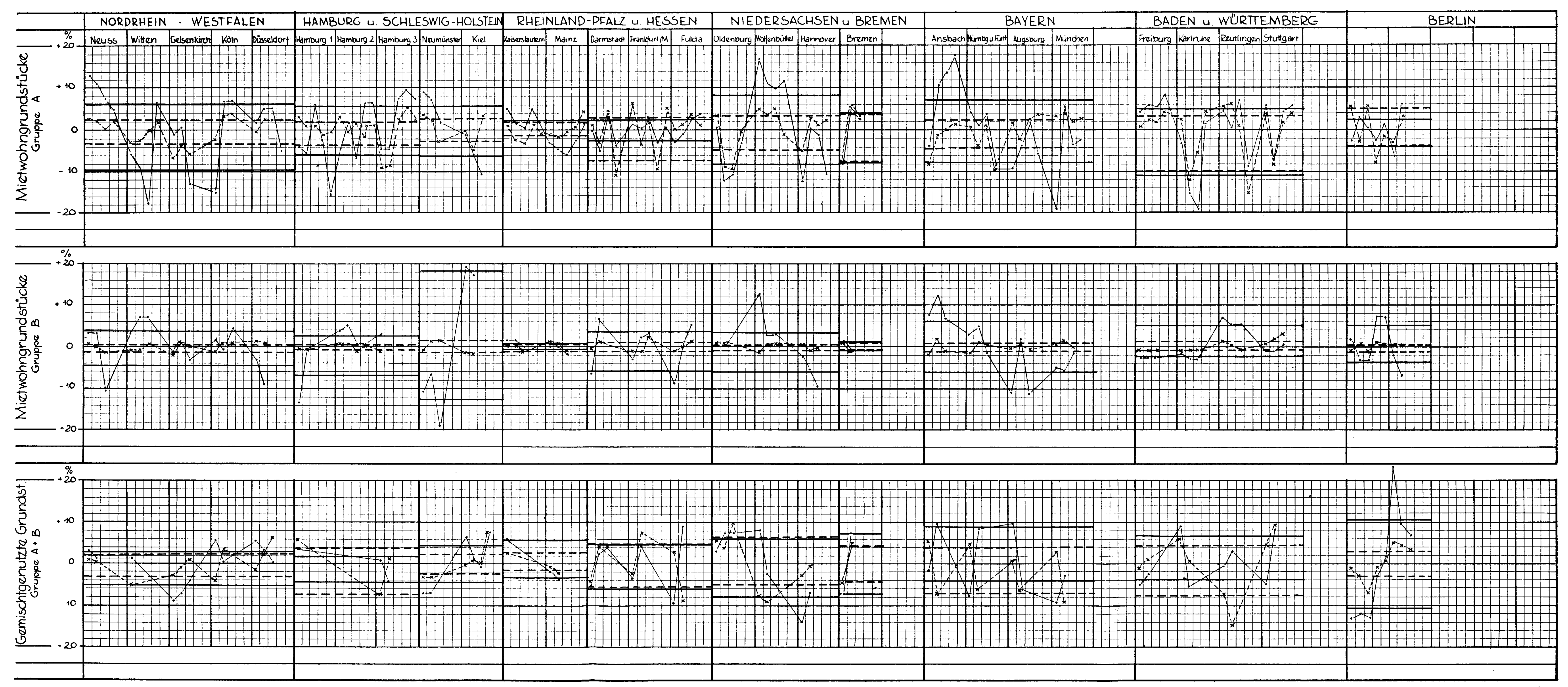
Zeichnerische Darstellung Nr. I Bl. I

Es ist gerechnet: 1. Vervielfältiger = $\frac{\text{Ertragswert}}{\text{Rohertrag bezw. Reinertrag}}$ je Grundstück

2. Landesmittelwert = $\frac{\text{Summe aller Vervielfältiger}}{\text{Anzahl}}$ je Land

Dargestellt sind: 3. Die Abweichungen der Vervielfältiger je Grundstück vom Landesmittelwert, ausgedrückt in v. H. zum Landesmittelwert
a) bei Berechnung nach dem Rohertrag •———•
b) " " " " Reinertrag ×- - - - ×

4. Der Mittelwert aus allen positiven bezw. negativen Abweichungen je Land (in v. H. zum Landesmittelwert)
a) bei Berechnung nach dem Rohertrag ————
b) " " " " Reinertrag - - - - -



Noch: Zu Seite 93

Zeichnerische Darstellung Nr. I Bl. 2

Es ist gerechnet: 1. Vervielfältiger = $\frac{\text{Ertragswert}}{\text{Rohertrag bezw. Reinertrag}}$ je Grundstück

2. Landesmittelwert = $\frac{\text{Summe aller Vervielfältiger}}{\text{Anzahl}}$ je Land

Dargestellt sind: 3. Die Abweichungen der Vervielfältiger je Grundstück vom Landesmittelwert, ausgedrückt in v. H. zum Landesmittelwert
a) bei Berechnung nach dem Rohertrag ——————
b) " " " " Reinertrag ×- - - - ×

4. Der Mittelwert aus allen positiven bezw. negativen Abweichungen je Land (in v. H. zum Landesmittelwert)
a) " " " " Rohertrag ——————
b) " " " " Reinertrag - - - - -

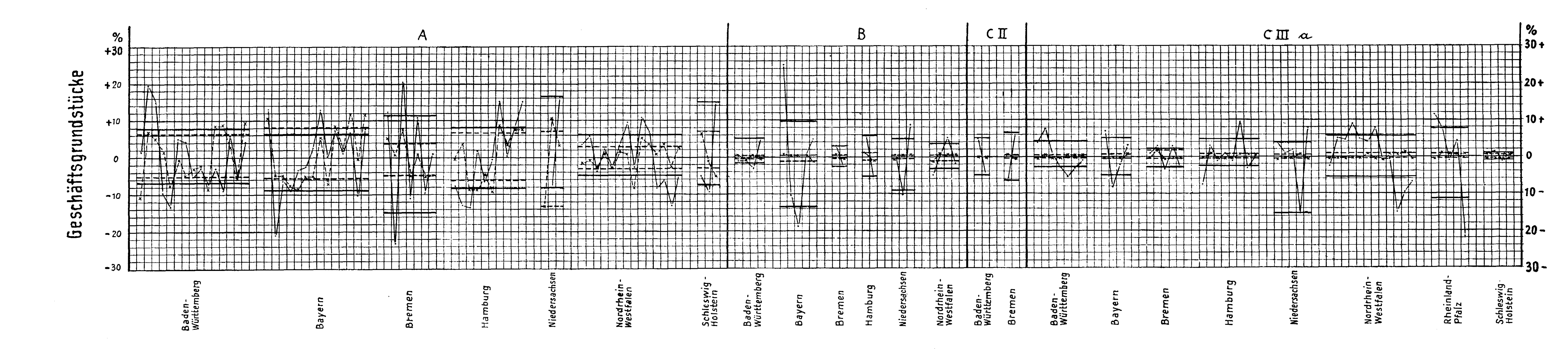
Zeichnerische Darstellung Nr. I Bl. 3

Es ist gerechnet: 1. Vervielfältiger = $\frac{\text{Ertragswert}}{\text{Rohertrag bezw. Reinertrag}}$ je Grundstück

2. Landesmittelwert = $\frac{\text{Summe aller Vervielfältiger}}{\text{Anzahl}}$ je Land

Dargestellt sind: 3. Die Abweichungen der Vervielfältiger je Grundstück vom Landesmittelwert, ausgedrückt in v.H. zum Landesmittelwert
a) bei Berechnung nach dem Rohertrag •———•
b) " " " " Reinertrag ×- - - -×

4. Der Mittelwert aus allen positiven bezw. negativen Abweichungen je Land (in v.H. zum Landesmittelwert)
a) " " " " Rohertrag ———
b) " " " " Reinertrag - - - - -



Es ist gerechnet: 1. Vervielfältiger = $\frac{\text{Ertragswert}}{\text{Rohertrag bezw. Reinertrag}}$ je Grundstück

2. Landesmittelwert = $\frac{\text{Summe aller Vervielfältiger}}{\text{Anzahl}}$ je Land

Dargestellt sind: 3. Die Abweichungen der Vervielfältiger je Grundstück vom Landesmittelwert, ausgedrückt in v.H. zum Landesmittelwert
a) bei Berechnung nach dem Rohertrag ·——·
b) " " " " Reinertrag x- - - - -x

4. Der Mittelwert aus allen positiven bezw. negativen Abweichungen je Land (in v.H. zum Landesmittelwert)
a) " " " " Rohertrag ———
b) " " " " Reinertrag - - - - -

Zeichnerische Darstellung Nr. I Bl. 4

Einfamilienhäuser

% +30 +20 +10 0 -10 -20 -30

A: Berlin-West, Bayern, Bremen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Hamburg

B: Berlin-West, Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein

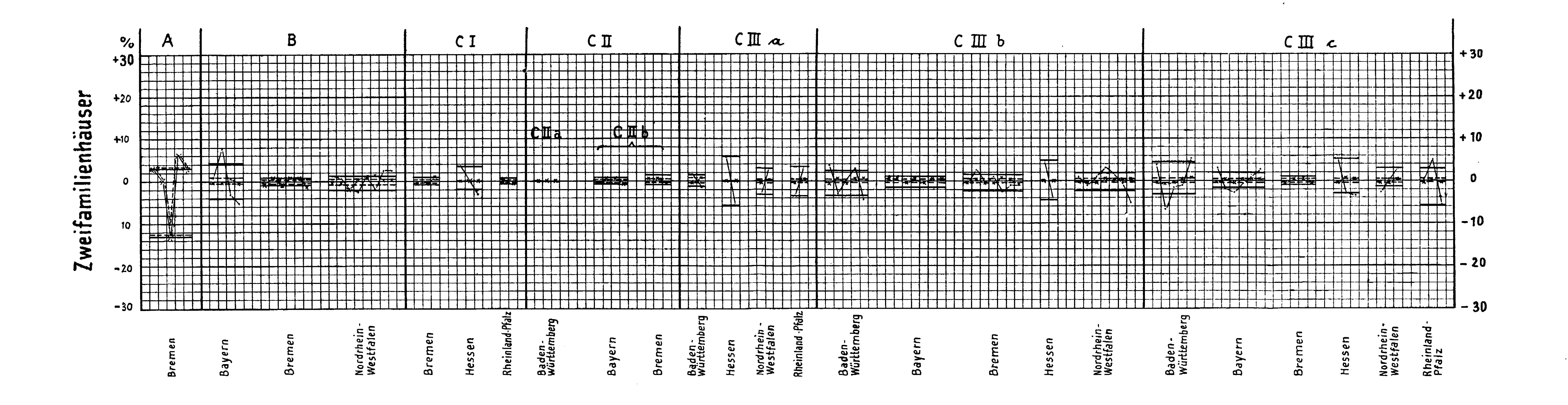
C I: Bayern, Nordrhein-Westfalen

C II: Bayern, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein

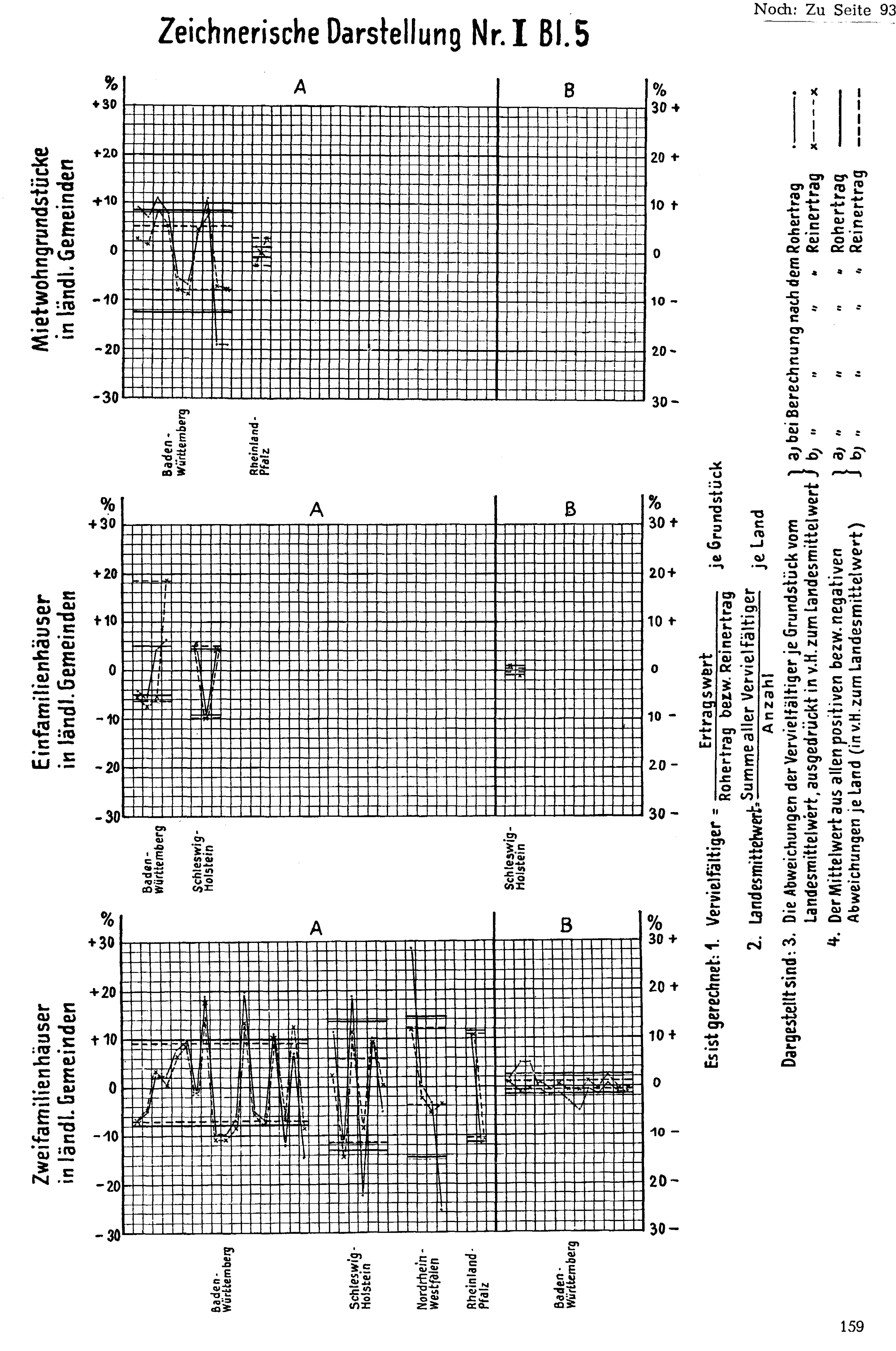
C III a: Berlin-West, Bayern, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein

C III b: Bayern, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein

C III c: Schleswig-Holstein

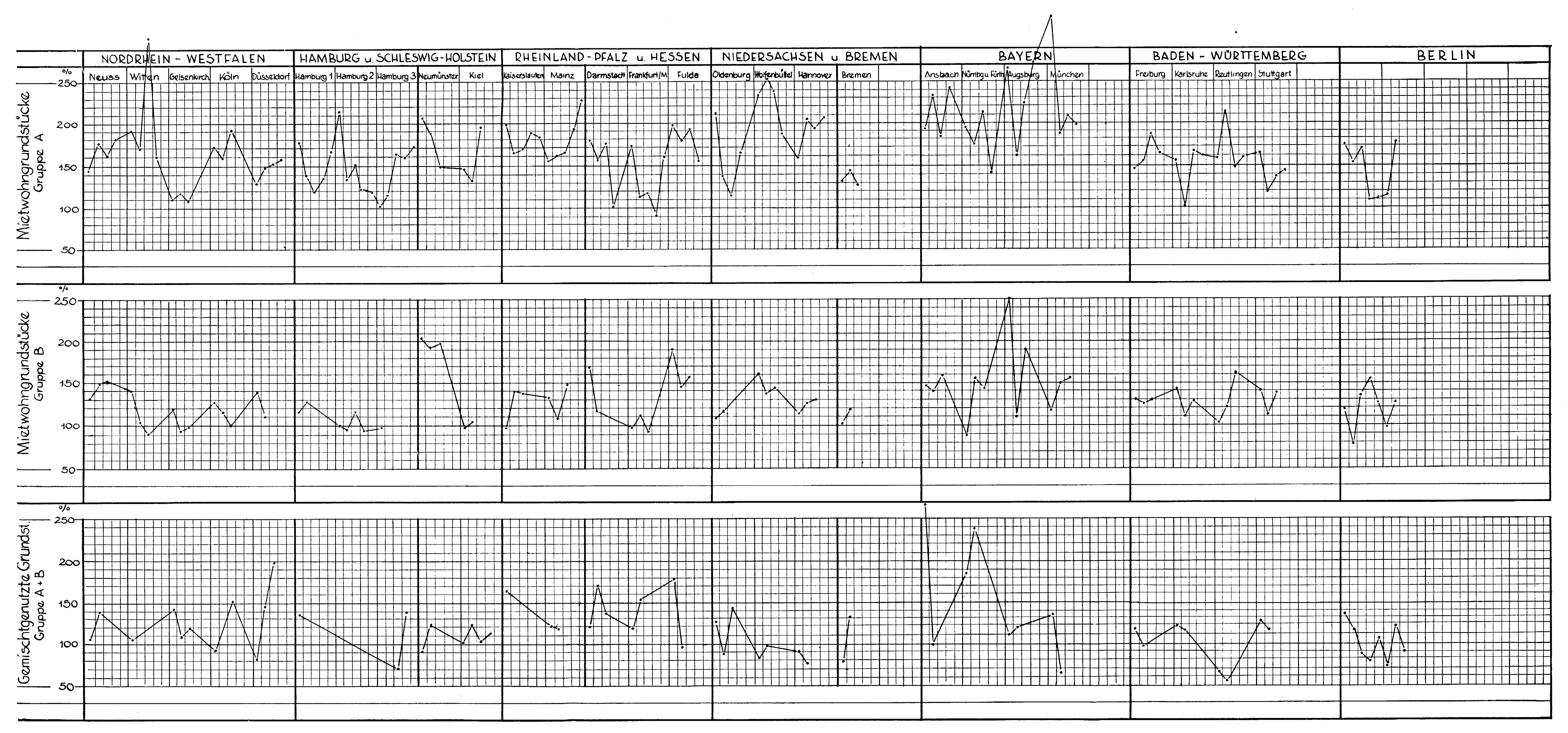


Zeichnerische Darstellung Nr. I Bl. 5



Zu Seite 103

Zeichnerische Darstellung Nr. II Bl. I



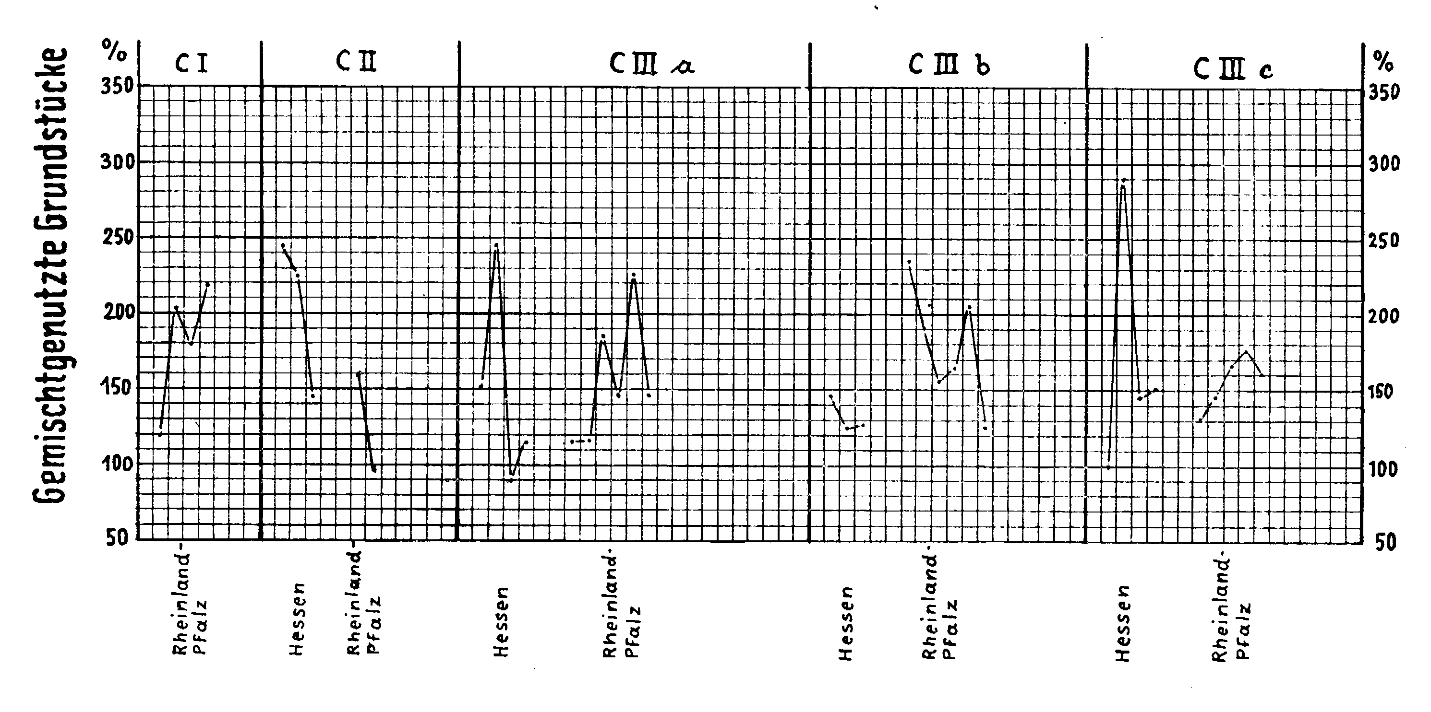
Noch: Zu Seite 103

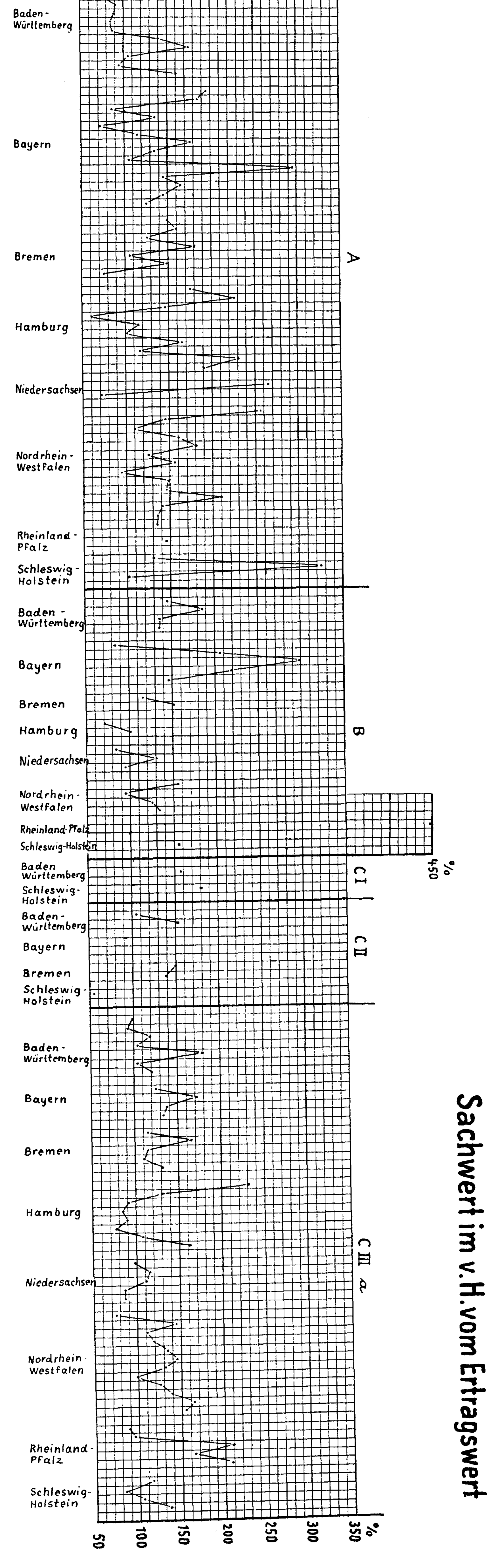
Zeichnerische Darstellung Nr. II Bl. 2

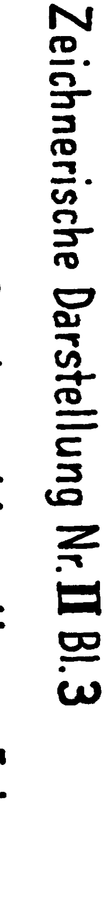


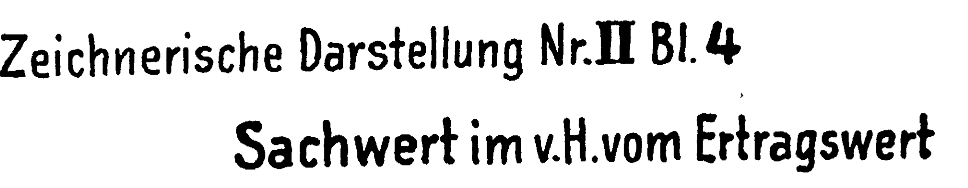
Mietwohngrundstücke

%
C I
C II
C III a
C III b
C III c
600
550
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
Hessen
Rheinland-Pfalz

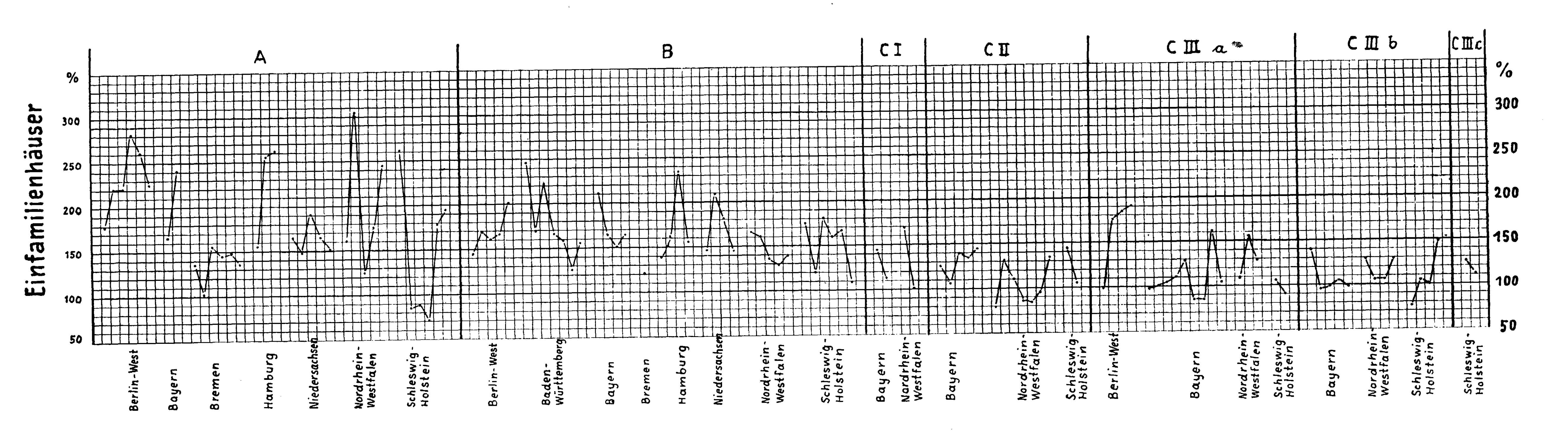


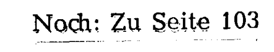

Geschäftsgrundstücke
50
100
150
200
250
300
%
Baden-Württemberg
Bayern
Bremen
Hamburg
Niedersachsen
Nordrhein-Westfalen
Rheinland-Pfalz
Schleswig-Holstein
A
B
C I
C II
C III a
450 %
350 %


Zeichnerische Darstellung Nr. II Bl. 3
Sachwert im v. H. vom Ertragswert


Zeichnerische Darstellung Nr. II Bl. 4

Sachwert im v.H. vom Ertragswert



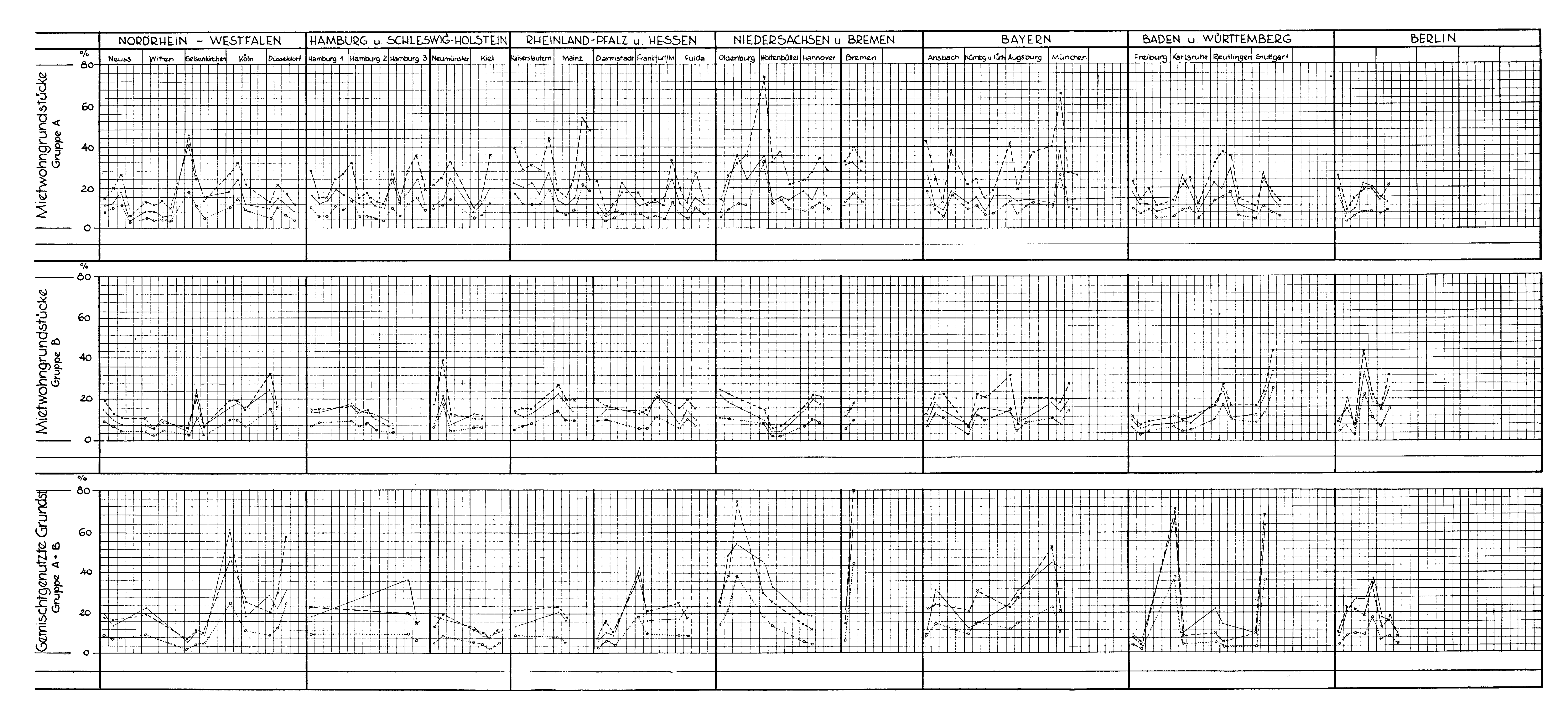


Noch: Zu Seite 103

Zeichnerische Darstellung Nr. II Bl. 5

Sachwert im v. H. vom Ertragswert

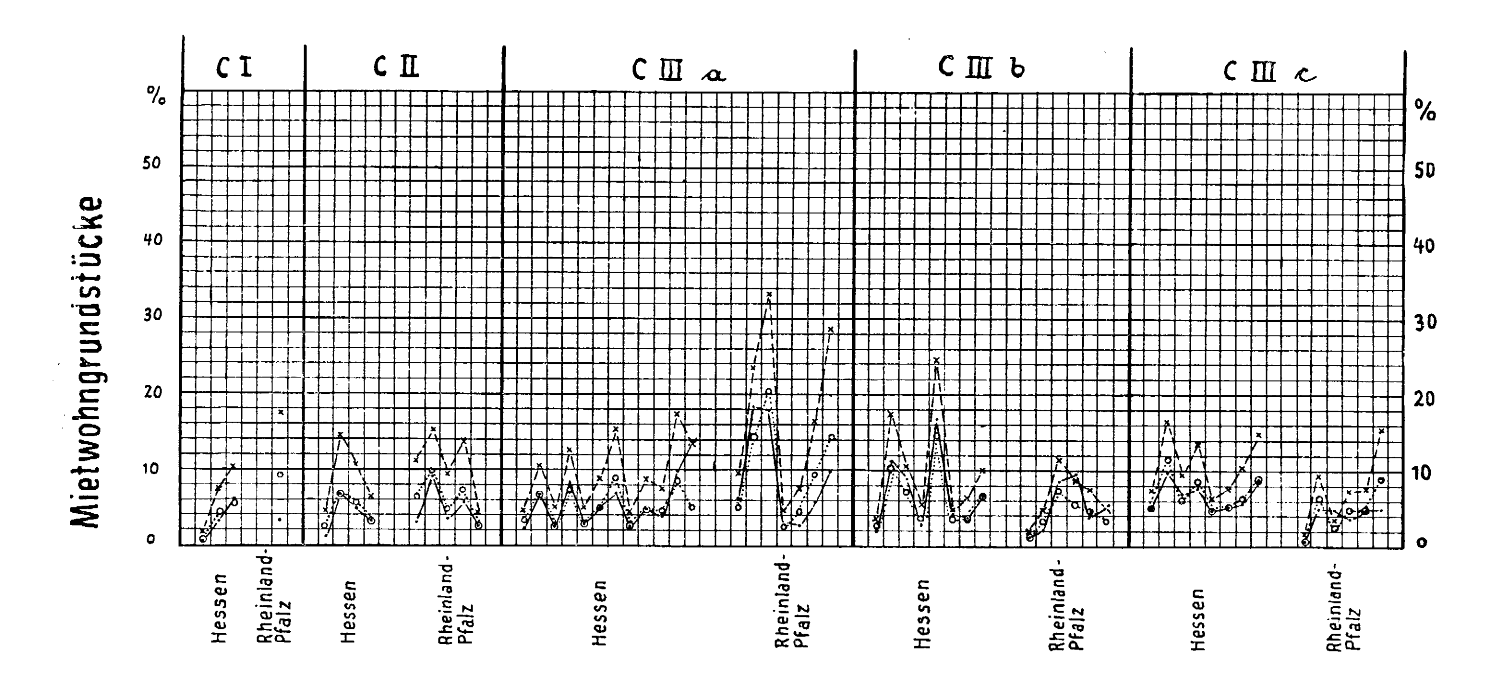
Zeichnerische Darstellung Nr. III Bl. I

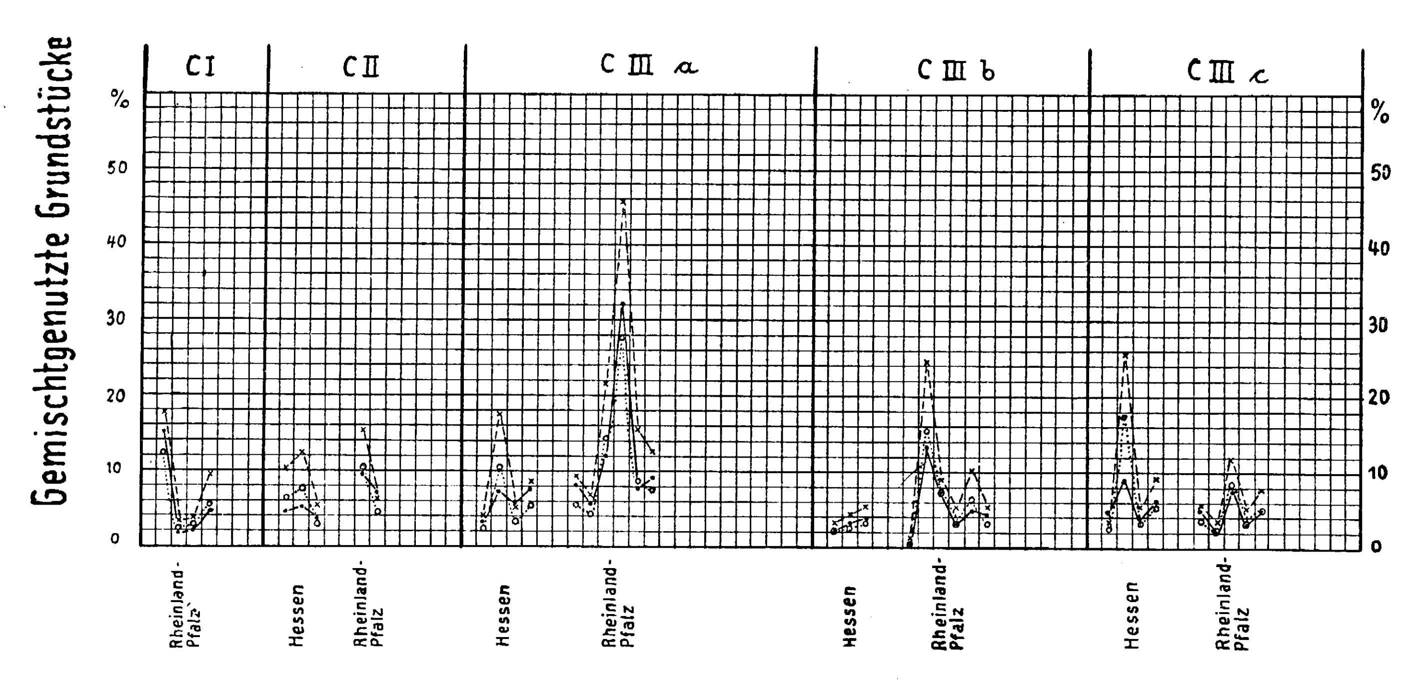


Noch: Zu Seite 118

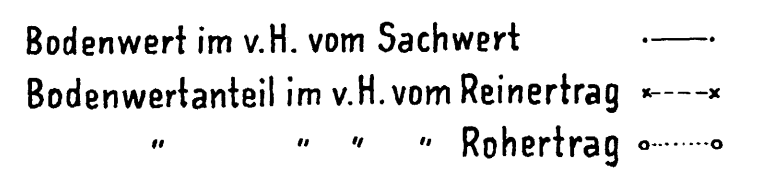
Zeichnerische Darstellung Nr. III Bl. 2

Bodenwert im v.H. vom Sachwert ·——·
Bodenwertanteil im v.H. vom Reinertrag x- - - -x
" " " " Rohertrag o·······o









Geschäftsgrundstücke

A — B — C I — C II — C III a

% 0 10 20 30 40 50 60 70 80

A: Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein

B: Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein

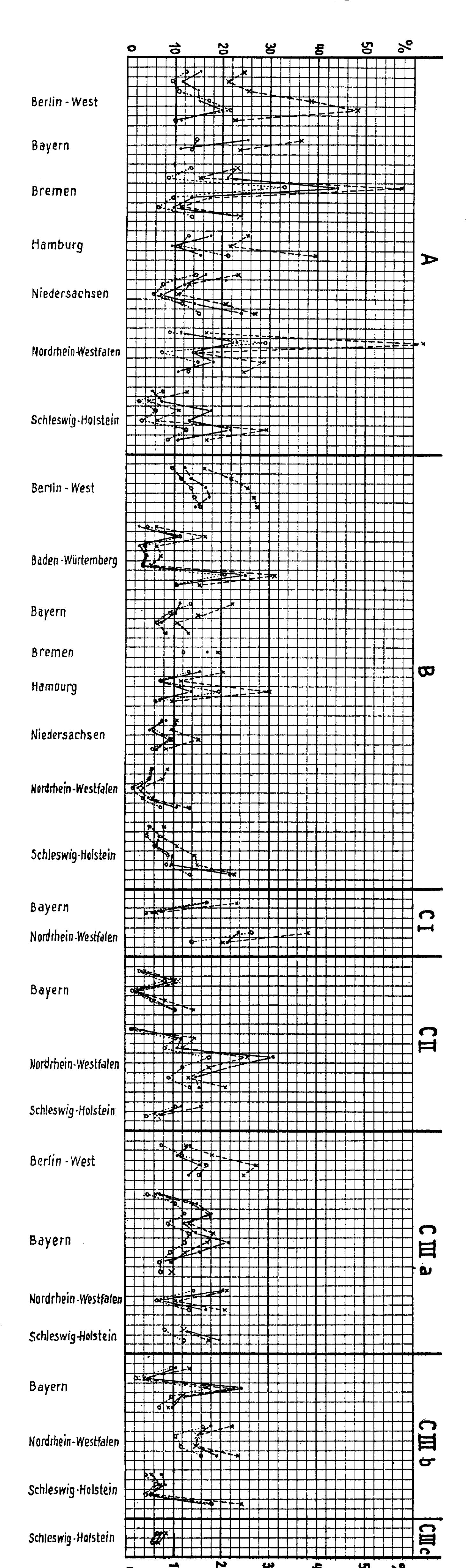
C I: Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein

C II: Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Schleswig-Holstein

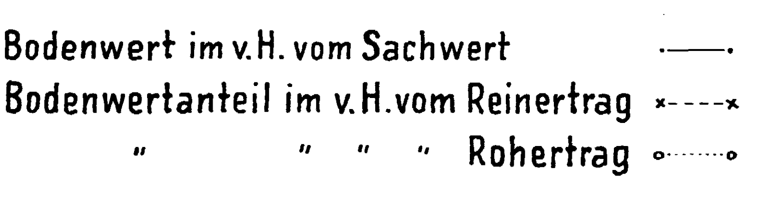
C III a: Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein

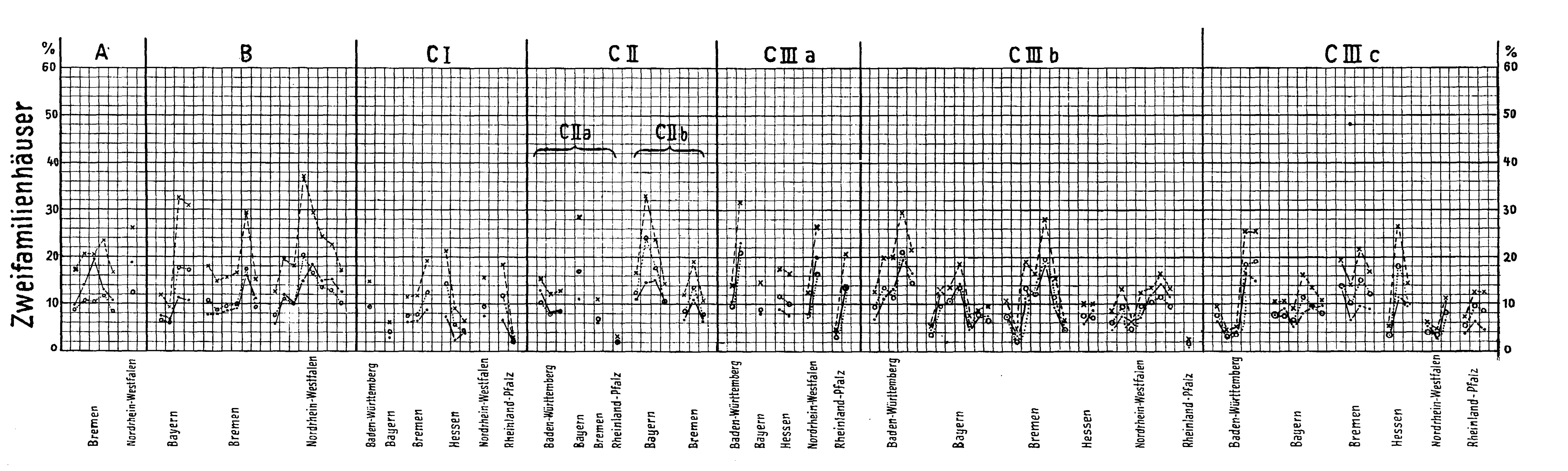
Zeichnerische Darstellung Nr. III Bl. 4

Bodenwert im v. H. vom Sachwert ———
Bodenwertanteil im v. H. vom Reinertrag x----x
" " " Rohertrag o……o




Zeichnerische Darstellung Nr. III Bl. 5


Bodenwert im v. H. vom Sachwert
Bodenwertanteil im v. H. vom Reinertrag
" " " Rohertrag


Zweifamilienhäuser
%
60
50
40
30
20
10
0
A
B
C I
C II
C IIa
C IIb
C III a
C III b
C III c
Bremen
Nordrhein-Westfalen
Bayern
Baden-Württemberg
Hessen
Rheinland-Pfalz

Anlage II

Stellungnahme des Bundesrates

1. **Artikel 1 Nr. 16**

a) **§ 29 Abs. 3** ist wie folgt zu fassen:

„(3) Der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft umfaßt die für Wohnzwecke des Betriebs benutzten Gebäude und Gebäudeteile."

Begründung

Das Wohngebäude des landwirtschaftlichen Betriebs dient häufig nicht ausschließlich Wohnzwecken. Soweit Teile des Wohngebäudes betrieblichen Zwecken dienen, sind sie dem Wirtschaftsteil zugehörig.

b) In **§ 29 Abs. 5** sind die Worte „können in den Betrieb einbezogen werden" durch die Worte „sind in den Betrieb einzubeziehen" zu ersetzen.

Begründung

Es handelt sich um Gegenstände, die eindeutig dem Betrieb zuzurechnen sind. Es sollte deshalb keine Wahlmöglichkeit zugelassen werden.

c) In **§ 30 a** entfallen die Absatzbezeichnungen; Absatz 2 wird **§ 30 b** mit der Überschrift „Wirtschaftswert".

Begründung

Die Änderung dient der besseren Gesetzesgliederung.

d) In **§ 32 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb** ist bei der eingeklammerten Erklärung das Wort „insbesondere" voranzusetzen.

Begründung

Die eingeklammerte Erklärung umfaßt nicht den gesamten Inhalt der in Frage stehenden Begriffe.

e) In **§ 32 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b** sind nach dem Wort „insbesondere" die Worte „die Wirtschaftsgebäude und" einzufügen.

Begründung

Erforderliche Klarstellung.

f) In **§ 33 Abs. 4** treten anstelle von Satz 3 folgende neue Sätze 3 und 4:

„Wirtschaftswege sind in die Nutzung einzubeziehen, zu der sie gehören. Das gleiche gilt für Gräben, Hecken, Grenzraine und dergleichen, soweit sie 2 vom Hundert der Fläche der Nutzung nicht überschreiten."

Begründung

Die Änderung entspricht der bisher bewährten Verwaltungspraxis.

g) In **§ 34 Abs. 4** ist Satz 2 wie folgt zu fassen:

„Bei der Feststellung des Einheitswertes des Bewertungsstützpunktes ist der Vergleichswert, der für die Nutzung oder den Nutzungsteil anzusetzen ist, ohne Berücksichtigung zugepachteter Flächen zu ermitteln."

Begründung

Redaktionelle Klarstellung.

h) In **§ 35 Abs. 1** ist Nr. 2 wie folgt zu fassen:

„2. durch die Abweichungen eine Änderung des Vergleichswertes der Nutzung oder des Nutzungsteiles um mehr als den zehnten Teil, mindestens aber um 500 Deutsche Mark, oder um mehr als 10 000 Deutsche Mark bewirkt wird."

Begründung

Die Änderung dient der Klarstellung.

i) In **§ 35 Abs. 2** ist das Wort „Abweichung" durch das Wort „Abweichungen" zu ersetzen.

Begründung

Anpassung an die Empfehlung zu § 35 Abs. 1 Nr. 2.

j) In **§ 38 b** ist Satz 1 wie folgt zu fassen:

„Wohnungswert ist der Wert der für Wohnzwecke benutzten Gebäude und Gebäudeteile des Betriebs."

Begründung

Folge der Empfehlung zu Artikel 1 Nr. 16 — § 29 Abs. 3.

k) In **§ 39 a Abs. 1 Satz 1** ist die Zahl „6,5" durch die Zahl „8" zu ersetzen.

Begründung

Die Benachteiligung der flächenarmen Familienbetriebe, die im allgemeinen eine umfangreichere flächengebundene Viehhaltung haben, soll durch die Anhebung auf 8 Vieheinheiten für die ersten 10 ha ausgeglichen werden.

l) In **§ 39 a** ist **nach Absatz 1** folgender neuer **Absatz 1 a** einzufügen:

„(1 a) Innerhalb der Grenzen des Absatzes 1 gehört jedoch die Erzeugung oder Haltung von Schweinen oder Geflügel, wenn sie nachhaltig jeweils 160 Vieheinheiten übersteigt, weder zur landwirtschaftlichen noch zur sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung."

Begründung

Die Einfügung eines neuen Absatzes 1 a ist erforderlich, weil Betriebe mit einer Tiererzeugung oder einer Tierhaltung bei den am meisten flächenunabhängigen Tierarten und Tierzweigen, welche die genannten Grenzen nachhaltig übersteigen, nach der Verkehrsauffassung und aus agrarpolitischen Gründen nicht den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zugerechnet werden können.

m) **§ 40** ist wie folgt zu fassen:

„§ 40

Umlaufende Betriebsmittel

Eingeschlagenes (liegendes) Holz gehört zum normalen Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln, soweit es den jährlichen Nutzungssatz nicht übersteigt; bei Betrieben, die nicht jährlich einschlagen (aussetzende Betriebe) tritt an die Stelle des jährlichen Nutzungssatzes ein den Betriebsverhältnissen entsprechender mehrjähriger Nutzungssatz."

Begründung

Der Entwurf berücksichtigt nur die Forstbetriebe, die ein Betriebswerk führen. Es bedürfen aber auch die Fälle der Regelung, in denen ein solches Betriebswerk nicht geführt wird. Außerdem muß eine dem Wirtschaftsablauf der aussetzenden Betriebe angepaßte Regelung getroffen werden. Im übrigen vgl. Beschluß des Bundesrates vom 20. April 1956 — BR-Drucksache Nr. 80/56 (Beschluß) Nr. 5, BT-Drucksache 2544 der 2. Wahlperiode, Anlage 2.

2. **Artikel 1 Nr. 18**

a) In **§ 51 b Abs. 2 Satz 1** sind nach den Worten „festgesetzt sind" die Worte „ , deren Erschließung gesichert" einzufügen.

Begründung

In § 51 b Abs. 2 Satz 2 ist die Erschließung als Voraussetzung der Baureife der Grundstücke ausdrücklich genannt. In Satz 1 ist dies nicht der Fall. Es besteht kein Anlaß, nicht auch in Satz 1 auf das Erfordernis der Erschließung hinzuweisen. Zwar erscheint es nicht erforderlich, wie in § 12 a des Grundsteuergesetzes in der jetzigen Fassung auf die Durchführung der Erschließung selbst abzustellen. Es müßte aber auf die Sicherung dieser Erschließung als Voraussetzung für die Baureife des Grundstücks abgestellt werden. Eine derartige Formulierung befindet sich dann auch im Einklang mit § 30 des Bundesbaugesetzes.

b) In **§ 51 e Abs. 3 Nr. 2** ist vor dem Wort „wertvollen" das Wort „besonders" einzufügen.

Begründung

Nach dem Zweck der Vorschrift sollen nur besonders aufwendige Ein- und Zweifamilienhäuser dem Sachwertverfahren unterworfen werden. Der Ausdruck „wertvollen Materials" könnte dazu führen, daß von dieser Vorschrift eine zu große Zahl von Grundstücken erfaßt würde, weil davon auszugehen ist, daß regelmäßig mit wertvollem Material gebaut wird.

c) **Zu § 52 b Abs. 2**

Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens sollte erwogen werden, diese Bestimmung dadurch näher zu konkretisieren, daß einzelne Beispiele für den Fall der besonderen wirtschaftlichen Verhältnisse wie etwa Randgemeinden in der Nähe von Großstädten und Kurorte im Gesetz aufgeführt werden.

d) **§ 53 a** ist wie folgt zu fassen:

„§ 53 a

Bodenwert

Der Grund und Boden ist mit dem Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre."

Begründung

Sprachliche Verbesserung.

3. Da die Auswirkungen der neuen Hauptfeststellung der Einheitswerte auf die einzelnen Steuern einer späteren gesetzlichen Regelung vorbehalten bleiben sollen, hält es der Bundesrat für unerläßlich, daß die zur Beurteilung der steuerlichen Belastungen erforderlichen statistischen Unterlagen bereitgestellt werden. Die Bundesregierung sollte deshalb darauf hinwirken, daß in den vorliegenden Gesetzentwurf noch eine Vorschrift aufgenommen wird, die im Zusammenhang mit der neuen Hauptfeststellung eine Statistik der Einheitswerte des Grundbesitzes anordnet. Dabei sollte wegen des außerordentlichen Umfanges der Erhebungsarbeiten die Statistik auf das unumgänglich notwendige Maß beschränkt werden; insbesondere sollte geprüft werden, ob zur Beschränkung der mit einer derartigen Statistik verbundenen Kosten ohne Beeinträchtigung des Aussagewertes der Ergebnisse auch eine Aufbereitung auf repräsentativer Grundlage möglich ist.

Anlage III

Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

1. **Zu Artikel 1 Nr. 16**

a) § 29 Abs. 3

Dem Vorschlag wird grundsätzlich zugestimmt. Es wird aber die folgende Fassung vorgeschlagen:

„(3) Der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft umfaßt die Gebäude und Gebäudeteile, soweit sie für Wohnzwecke des Betriebs benutzt werden."

Begründung

In der hier vorgeschlagenen Fassung kommt noch schärfer zum Ausdruck, daß die Gebäude und Gebäudeteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nur soweit zum Wohnteil zu rechnen sind, als sie für Wohnzwecke des Betriebs benutzt werden.

b) § 29 Abs. 5

Dem Änderungsvorschlag kann nicht zugestimmt werden.

Begründung

Bei der Frage, ob Anteile des Eigentümers an Grundstücksflächen und anderen Wirtschaftsgütern in den Betrieb, mit dem sie zusammen genutzt werden, einzubeziehen sind, ist nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise und unter Beachtung der Verkehrsauffassung zu entscheiden. Handelt es sich z. B. um Almweiden, die von Talgütern aus anteilsmäßig mit einer bestimmten Anzahl von Vieh beweidet werden dürfen, so ist die Bildung einer besonderen wirtschaftlichen Einheit für die Alm das zweckmäßigere Bewertungsverfahren. Daher sollte die Kannvorschrift, die auch im geltenden Recht (§ 30 Abs. 3 BewG) enthalten ist und sich bewährt hat, bestehenbleiben.

c) § 30 a

Dem Änderungsvorschlag kann zugestimmt werden, soweit es sich um die Aufteilung des § 30 a in 2 Paragraphen mit den Überschriften „Zusammensetzung des Einheitswerts" und „Wirtschaftswert" handelt. Aus Gründen der Gesetzessystematik muß jedoch § 31 vor den aufzuteilenden § 30 a gezogen werden, da sich die Aussage des § 31 sowohl auf den Wirtschaftsteil als auch auf den Wohnteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bezieht. § 30 a Abs. 1 wird § 31 a und § 30 a Abs. 2 wird § 31 b. Infolge der Umstellung ist der letzte Satz von § 31 b wie folgt zu fassen:

„Für seine Ermittlung gelten außer den Bestimmungen in den §§ 31 und 32 bis 38 a auch die besonderen Vorschriften in den §§ 39 bis 48."

d) § 32 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb

Dem Änderungsvorschlag wird zugestimmt.

e) § 32 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b

Dem Änderungsvorschlag kann nicht zugestimmt werden.

Begründung

Die Wirtschaftsgebäude der Betriebe können nach Umfang, Erhaltungszustand und Zweckmäßigkeit in einer Gegend unterschiedliche Verhältnisse aufweisen. Es wird daher nicht immer leicht zu bestimmen sein, was hinsichtlich der Wirtschaftsgebäude in einer Gegend als regelmäßig anzusehen ist. In vielen Fällen muß der Begriff „Gegend" für diesen Zweck sehr eng gefaßt werden, um zuviele Abweichungen von den regelmäßigen Verhältnissen, die dann Abschläge oder Zuschläge nach § 35 nach sich ziehen würden, zu vermeiden. Die Wirtschaftsgebäude sind daher nicht geeignet, als Beispiel für die in einer Gegend regelmäßigen Verhältnisse angeführt zu werden.

f) § 33 Abs. 4

Dem Änderungsvorschlag kann nicht zugestimmt werden.

Begründung

Eine der Regierungsvorlage entsprechende Vorschrift ist im geltenden Recht in § 14 BewDV enthalten. In den Ertragsmeßzahlen der Bodenschätzung ist ein Anteil bis zu 2 v. H. der Nutzfläche für ertraglose Flächen (Hecken, Gräben, Grenzraine u. dgl.) unterstellt (BodSchätzAnwEV vom 17. Februar 1936, Nr. 8). Die Berücksichtigung eines über 2 v. H. hinausgehenden Anteils an diesen Flächen sollte im Rahmen der ohnehin erforderlichen Richtlinien geregelt, das Gesetz selbst mit dieser Datailfrage nicht belastet werden.

g) § 34 Abs. 4 Satz 2

Dem Änderungsvorschlag kann im Grundsatz zugestimmt werden. Es ist aber zu formulieren:

„Bei der Feststellung des Einheitswerts des Betriebs ist der Vergleichswert, der für die Nutzung oder den Nutzungsteil anzusetzen ist, ohne Be-

rücksichtigung der zugepachteten Flächen zu ermitteln."

Bei der Formulierung ist zu beachten, daß für einen Bewertungsstützpunkt kein Einheitswert festgestellt wird, sondern nur eine Vergleichszahl.

h) und i) § 35 Abs. 1 Nr. 1 und § 35 Abs. 2

Den Änderungen kann in der vorgeschlagenen Form nicht zugestimmt werden. Statt dessen wird als einzige Änderung vorgeschlagen, in Absatz 1 die einführenden Worte „Abschläge und Zuschläge sind zu machen" zu ersetzen durch die Worte „Ein Abschlag oder ein Zuschlag ist zu machen".

Begründung

Bei der einzelnen Nutzung kommt stets nur ein Zuschlag oder ein Abschlag in Betracht. Die abweichenden tatsächlichen Verhältnisse müssen in ihrer Gesamtheit eine Änderung des Vergleichswerts bewirken, durch die die in Absatz 1 Nr. 2 bestimmten Grenzen überschritten werden. Hiervon ist bei der gewünschten Klarstellung auszugehen.

j) § 38 b Satz 1

Dem Vorschlag wird darin zugestimmt, daß § 38 b Satz 1 mit Rücksicht auf die Änderung von § 29 Abs. 3 [vgl. unter 1. a)] in der bisherigen Form nicht bestehenbleiben kann. Es wird aber vorgeschlagen, in § 38 b den Satz 1 ganz zu streichen und die Vorschrift wie folgt zu fassen:

„§ 38 b

Wohnungswert

Für die Ermittlung des Wohnungswerts sind die Grundsätze maßgebend, die beim Grundvermögen für die Bewertung der Mietwohngrundstücke im Ertragswertverfahren (§§ 51 e bis 52 d und 53 h) gelten. Der ermittelte Betrag ist um 10 vom Hundert zu vermindern."

In dem bisherigen Satz 1 wird der Wohnungswert als Wert der Wirtschaftsgüter definiert, die nach § 29 Abs. 3 den Wohnteil des Betriebs bilden. Eine solche Definition befindet sich aber als sog. Klammer-Definition in § 30 a Abs. 1 der Regierungsvorlage, der nach den Ausführungen unter 1. c) nunmehr § 31 a werden soll. Satz 1 ist deshalb nicht erforderlich.

k) und l) § 39 a Abs. 1 Satz 1 und § 39 a Abs. 1 a

Den Änderungsvorschlägen kann nicht zugestimmt werden.

Begründung

Die Fasung des § 39 a der Regierungsvorlage trägt den die Vorschläge begründenden Gedanken (Begünstigung der kleineren, Begrenzung der größeren Betriebe hinsichtlich der tierischen Veredelungswirtschaft) bereits Rechnung. Daher bestehen gegen die vom Bundesrat vorgeschlagene weitere Erhöhung der der Landwirtschaft zuzurechnenden Tierbestände für die kleineren Betriebe und die stärkere Einschränkung dieser Tierbestände für die größeren Betriebe Bedenken. Unter dem Gesichtspunkt der agrarpolitischen Zielsetzungen der Bundesregierung wird aber im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens geprüft werden, ob einer Lösung zugestimmt werden kann, die dem Vorschlag des Bundesrates entgegenkommt.

m) § 40

Dem Änderungsvorschlag kann nicht zugestimmt werden.

Begründung

Der angesprochene Tatbestand bedarf bei der Bewertung der aussetzenden Betriebe ohnehin der Erläuterung durch Richtlinien. Es erscheint nicht vertretbar, das Gesetz mit solchen Detailfragen zu belasten.

2. **Zu Artikel 1 Nr. 18**

a) § 51 b Abs. 2 Satz 1

Dem Änderungsvorschlag kann nicht zugestimmt werden.

Begründung

Die Baureife hängt u. a. davon ab, daß die „sofortige Bebauung möglich" ist. Wann das zutrifft, richtet sich insbesondere nach den Vorschriften des Bundesbaugestzes über die Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29 ff.). Hiernach ist in jedem Fall Voraussetzung, daß die Erschließung gesichert (§§ 30, 33, 35) oder daß das Vorhaben nach der vorhandenen Erschließung unbedenklich ist (§ 34). Ein ausdrücklicher Hinweis auf die Erschließung ist daher an dieser Stelle nicht erforderlich.

b) § 51 e Abs. 3 Nr. 2

Dem Änderungsvorschlag kann nicht zugestimmt werden.

Begründung

Die Fassung des Entwurfs ist vorzuziehen. Hiernach braucht nur geprüft zu werden, ob das im einzelnen Fall verwendete Material im Vergleich zu dem in der Vielzahl der Fälle verwendeten Material wertvoll ist. Dagegen würde durch das Wort „besonders" die schwer zu beantwortende Frage aufgeworfen werden, in welchem Grad der Wert des verwendeten Materials abweichen muß.

c) § 52 b Abs. 2

Der Empfehlung wird gefolgt werden.

d) § 53 a

Dem Änderungsvorschlag kann zugestimmt werden.

3. Die Bundesregierung stimmt diesem Vorschlag zu. Sie regt an, die vorgeschlagene Durchführung einer Statistik der Einheitswerte des Grundbesitzes in einem neuen Artikel 4 zu bestimmen, der die folgende Fassung erhält:

„Artikel 4

In Verbindung mit der Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964 wird eine Einheitswertstatistik als Bundesstatistik durchgeführt. Als Zählpapiere dienen die Durchschriften der Einheitswertbescheide. Die Zählpapiere dürfen den Namen und die Anschrift des Steuerpflichtigen nicht enthalten."

Ob und inwieweit eine repräsentative Aufbereitung der Statistik ausreicht, bedarf noch der näheren Prüfung. Die Bundesregierung behält sich vor, eine Ergänzung der Vorschrift in dieser Hinsicht im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens vorzuschlagen.

Durch die Einfügung des neuen Artikels 4 werden aus den bisherigen Artikeln 4 und 5 die Artikel 5 und 6.